CACYA

LA REVISTA DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS



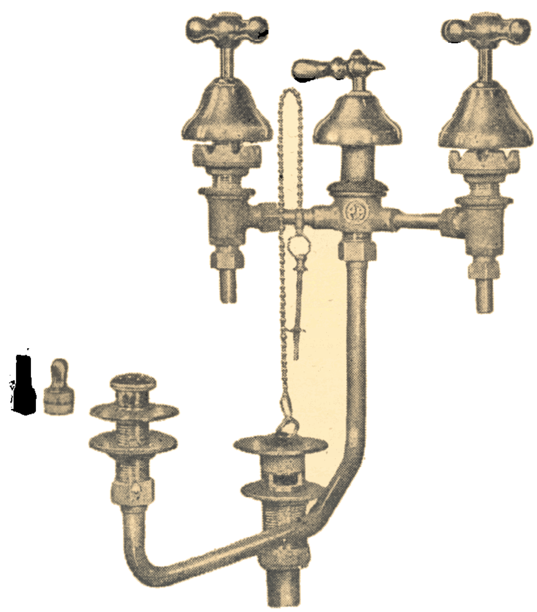
NOVIEMBRE

1945

NO HAY CUARTOS DE BAÑO...



...en edificios modernos y confortables que no estén instalados con accesorios niquelados o cromados marca "P. H.". Es una consecuencia inmediata de la preferencia que los señores profesionales de la construcción dedican a los artículos garantidos por nuestra marca.



SON ARTICULOS NOBLES
INDUSTRIA ARGENTINA

VENTA EN TODAS LAS CASAS DEL RAMO

ABLECIMIENTOS TALURGICOS **PIAZZA Hnos. S.R.L.** Capital: m$n. 1.680.000.-

dministración - Ventas y Talleres: ARRIOLA 154/58 (Suc. 37, Rto. 1)
T. 61, 3389 y 3312 ★ Exposición: BELGRANO 502 - Bs. As.

COMPENDIO PRACTICO DE MEDIANERIA

Por ROGELIO PIROSANTO

Empleando un tópico del que se ha hecho excesivo abuso, pero que en este caso resulta insustituible, por la verdad que encierra, diremos que la publicación de este libro responde a la necesidad de llenar un vacío que todos los profesionales de la edificación han podido comprobar por sí mismos.

El objeto que ha perseguido —y logrado ampliamente— el autor del COMPENDIO PRACTICO DE MEDIANERIA, ha sido, sencillamente, facilitar la comprensión y solución de todos aquellos casos que, a diario, se presentan dudosos para constructores y propietarios.

Para la mayor claridad y mejor interpretación de tales casos, se ha ilustrado el volumen con una serie de planos y gráficos explicativos, que permiten al lector tener un concepto cabal de los verdaderos alcances de los distintos aspectos de aplicación práctica, que plantea el Código Civil Argentino en su frondoso articulado referente a muros de cerramiento y medianerías.

Al editar este libro, estamos seguros de rendir un positivo servicio a todas las personas interesadas en la materia, que, gracias a él, se verán libres en adelante de las preocupaciones y dudas que, con tanta frecuencia, se les han venido planteando hasta ahora.


"¡Qué cuarto de baño más lindo!"
LCB3B - Lavatorio "CABALLITO"
AV54 Porta-vaso y cepillo
AC06 Porta-cepillo
AB11 - Jabonera sin agarradera
BJA4B - Bidet "JACHAL"
La expresión es unánime. Todas las amigas de esta feliz dueña de casa que visitan su nuevo hogar, se quedan encantadas con el cuarto de baño, y ella comprende mejor ahora porqué su esposo puso tanto empeño en que los artefactos sanitarios para el cuarto de baño fueran DURCELANA.
PORCELANA VITRIFICADA INDUSTRIA ARGENTINA
FERRUM DURCELANA FERRUM
DURCELANA - porcelana vitrificada - es un material que por su porosidad practicamente nula y extraordinaria blancura constituye una verdadera garantia de durabilidad, higiene y belleza.
UN PRODUCTO DE
FERRUM
S. A. DE CERAMICA Y METALURGIA
DURCELANA
Administración y Fábrica: ESPAÑA 402 - 600 Avellaneda
Exposición: CHACABUCO esq. ALSINA Buenos Aires

Obras de próxima ejecución

Cada línea expresa el nombre del constructor, ubicación de la obra, clase y valor en $ m|n.

J. Rouco Sueiro, Independencia 2299, departamentos, $ 130.000.
J. Rouco Sueiro, Pichincha 786, Departamentos, $ 150.000.
J. Niremberg, Méjico 2078, departamentos, pesos 120.000.
I. Glikman, San Luis 2837, departamentos, pesos, 120.000.
A. R. Vargas, Gral. Artigas 106, 2 pisos, pesos 60.000.
N. Cohan, Lavalle 2274, 2 pisos, $ 55.000.
J. Rotaeche, Montevideo 200, 2 pisos, pesos 35.000.
I. Socolovsky, Senillosa 331, 3 pisos, $ 70.000.
P. Sivori, Av. Parral 1260, 2 pisos, $ 50.000.
J. J. Dotti, Jujuy 1711, 2 pisos, $ 60.000.
J. Amicone, Corrientes 3902, 3 pisos, $ 80.000.
V. Iriani, Guanacache 2296, 2 pisos, $ 50.000.
E. de Elia, Lavalleja 510, 3 pisos, $ 80.000.
L. Ramieri, Melo 2592, 2 pisos, $ 50.000.
Trovati y Castiglioni, Rosario 781, 3 pisos, pesos 120.000.
R. Persichini, Lambaré 876, 1 piso, $ 30.000.
R. Persichini, L. de Vega 1725, 1 piso, pesos 40.000.
R. Persichini, L. de Vega 1360, 1 piso, pesos 80.000.
M. Bob, Franklin 614, casa, $ 22.000.
J. Gronchi, Sarmiento 757, 8 pisos, pesos 700.000.
O. L. Reboursin, Cramer 2175, 4 pisos, pesos 130.000.
E. Daverio, Doblas 303, 3 pisos, $ 140.000.
L. Bender, Misiones 30/38, 3 pisos, $ 180.000.
M. Schuwaks, Bustamante 995, 2 pisos, pesos 140.000.
I. Befguer, Paraguay 2773, 3 pisos, $ 120.000.
I. Befguer, Paraguay 2769, 4 pisos, $ 145.000.
L. Wartensleben, B. Sur Mer 549, 2 pisos, pesos 90.000.
J. Silberglut, Directorio 685, 2 pisos, pesos 100.000.
J. Gasparotti, Boyacá 677, 2 pisos, $ 55.000.
B. Schuf, Rivadavia 1351, 7 pisos, $ 500.000.
P. Granalli, Colonia 408, 2 pisos, $ 50.000.
D. Palermo, Saavedra 983, casa, $ 30.000.
F. Bonano, Arenales 2992, casa, $ 40.000.
C. Gaspari, Valdenegro 4321, casa, $ 23.000.
C. Peruzotti, Zelarrayan 1050, casa, $ 20.000.
J. Martino, Directorio 3386, casa, $ 21.000.

J. M. Camian, Soler 4168, casa, $ 26.000.
C. Agote, Alvarez 988, P. Hotel, $ 90.000.
J. Pandelo, Viel 1890, Ampliac., $ 22.000.
S. Blanco Reynot, Rivadavia 7168, Refec., pesos 50.000.
F. Martignoni, Av. La Plata 2036, negocio, pesos 40.000.
L. Minuisi, Av. de Mayo 891, refec. $ 20.000.
A. Noseda, Guevara 49, casa, $ 35.000.
E. Sadaba, Sin Nombre 1431, casa, $ 30.000.
L. Mastrangelo, Galván 3456, casa, $ 25.000.
G. Molina Palacios, Moldes 2634, casa, pesos 22.000.
Trovati y Castiglioni, Lanza 3056, fábrica, pesos 250.000.
R. Persichini, Navarro 2322, 2 depart., $ 22.000.
R. Persichini, Fco. Beiró 5542, 2 negocios, pesos 40.000.
N. Cohan, Lavalle 1759, 8 pisos, $ 220.000.
V. Santarelli, Montevideo 430/36, 3 negocios, $ 190.000.
M. Schamó, Chile 478, 2 pisos, $ 230.000.
J. C. Clumcut, Espinosa 2220, 2 pisos, $ 48.000.
O. Boggio, Membrillar 1215, 2 pisos, $ 40.000.
J. Formica, Iriarte 2830, P Hotel, $ 60.000.
C. Chugala, P. Goyena 1509, departamentos, pesos 120.000.
M. Rotman, M. de Gainza 1075, casa, $ 25.000.
A. Broggi, Montenegro 1586, casa, $ 34.000.
R. V. Leonardi, Méjico 1245, casa, $ 24.000.
F. Colapso, V. Virasoro 1080, casa, $ 34.000.
L. Cassarino, Machain 3547, casa, $ 36.000.
E. Vautier, Acevedo 3155, departamentos, pesos 300.000.
J. Gasiewsky, Hidalgo 334, departamentos, pesos 180.000.
A. Tombazzi, Corrientes 4967, departamentos, $ 260.000.
A. Rolando, Senillosa 106, departamentos, pesos 125.000.
J. Corral Ballesteros, Tacuarí 335, departamentos, $ 200.000.
F. Oltrabella, Güemes 4759, departamentos, pesos 170.000.
F. B. Gugliotta, Quirno Costa 6660, casa, pesos 28.000.
A. M. Costa, Cucha Cucha 60, departamentos, $ 270.000.
J. Bronstein, Vera 473, 2 pisos, $ 70.000.
L. Raniel, Naz 346, 3 pisos, $ 100.000.
V Celtman, Hidalgo 487, 2 pisos, $ 80.000.
F. Passeron, Charcas 1031, 2 pisos, $ 70.000.
A. R. Abriani, Junín 1134, 2 pisos, $ 60.000.
A. R. Abriani, Santa Fe 2117, 2 pisos, $ 65.000.
H. Bellora, Nicasio Oroño 646, 3 pisos, pesos 110.000.
V. Stancanelli, Colombres 1051, 2 pisos, pesos 50.000.
D. Del Riccio, Independencia 1387, 4 pisos, pesos 180.000.
S. Cohen, Alsina 1149, 3 pisos, $ 90.000.

LICITACIONES

REALIZADAS:

Dirección General de Fabricaciones Militares. — Construcción de un edificio destinado a Guardia y Balanza y piso para un depósito en la Fábrica Militar de Acero, calle General Osorio 5077, Valentín Alsina, partido de Avellaneda, provincia de Buenos Aires.

Oscar Pellegrini	31,50 %
Siemens Baunion S. A.	33,44 "
Gallo y Cía.	49,35 „

Las tres propuestas son con aumento del presupuesto oficial, que es de $ 45.088.27.

—Construcción de una casa para Director, 2 para profesionales, en la Fábrica Militar de Cinc Electrolítico y un depósito de combustible a inflamables en la Fábrica Militar de Munición de Artillería, ambos establecimientos situados en Río Tercero, provincia de Córdoba.

Felipe Goldenberg	12,50 %
Variante	14,80 „

Esta única propuesta es con aumento del presupuesto oficial, que asciende a $ 244.879.97.

Sociedad de Beneficencia de la Capital. — Construcción de comedores, canchas de pelota y otros trabajos de ampliación en la "Colonia Oscar Ferrari" y Angélica de Areco de Ferrari", en Las Armas F. C. S.:

Emilio Angel Rodríguez	$ 99.068.—
Parola y Cía.	„ 104.571.—
Cruces Hnos.	„ 110.035.—

Municipalidad de Rosario. — Construcción de un tercer piso alto del pabellón de cirugía de la Administración Sanitaria y Asistencia Social:

Alberto L. Romero	$ 41.561.48
Antonio F. Figuerola	„ 44.473.73

Departamento de Obras Públicas de Santa Fe. — Reparación y ampliación de la Estación Terminal de Omnibus, en la Capital de la Provincia.:

Hernán Busaniche	9,99 %
José Rincón	15,00 „

Ambas propuestas son con aumento del presupuesto oficial, que importa $ 62.000.— m/n.

Administración General de Vialidad Nacional. — Construcción del edificio para la 10ª Sección, en la ciudad de Corrientes:

Pedro M. Abate	20,50 %
Osterman y Goetze	21,80 „
Sdad. Constructora BYLCO	33,40 „

Las tres propuestas son con aumento del presupuesto oficial que se eleva a $ 413.412.40.

Ministerio de Marina: Dirección General del Material. — Construcción de edificios para la Colonia de Vacaciones en Mar del Plata:

Cía. de Construcciones Civiles S. A.	13,40 %
Arturo Lemi e Hijo	16,77 „
Sáenz y Marco	18,00 „
Petersen, Thiele y Cruz	25,97 "
Luis Falcone	27,00 „
Sdad. Argentina de Construcciones Públicas	32,80 „

Las seis propuestas son con aumento del presupuesto oficial que suma $ 1.095.708.26 m/n.

—Construcción de un "Pabellón para Tropa" en el Aeródromo Comandante Espora, Base Naval de Puerto Belgrano:

E. y P. Cabré	12,73 „
Julio Girolami	16,00 „
SUR-CO	18,50 „
Perrone y Ayerza	19,20 „
Geppel y Pinasco S. R. L.	29,85 „

Las cinco propuestas son con aumento del presupuesto oficial que es de $ 322.865.50.

—Construcción de un edificio para "Destacamento Vanguardia" —canal de entrada— Río Santiago:

Bubis, Artabe y Beilinson	59,00 %

Esta única propuesta es con aumento del presupuesto oficial que asciende a $ 40.055.43.

—Construcción de un pabellón destinado a Servicios Generales, Depósitos de Pinturas y Acidos, en el astillero Río Santiago:

Geopé	2,20 %
C. A. D. O. P. Y. C.	4,95 "
Wayss y Freytag S. A.	12,90 „
Cía. de Construcciones Civiles S. A.	13,80 „

Las cuatro propuestas son con aumento del presupuesto oficial que suma $ 1.008.479.12 m/m.

—Construcción del Pabellón de Maquinistas y Montaje 3º y 4º cursos, en la Escuela de Mecánica de la Armada; presupuesto oficial $ 1.025.922.09.

Brave y Fontana	1,10	%
Geopé	2,80	„
Forn S. en C.	5,80	„
Diotto y Spinedi	6,00	„
Cía. de Construcciones Civiles S. A.	9,35	„
Adolfo T. Moret	6,50	„

Las seis propuestas son con aumento del presupuesto oficial.

—Construcción de la "Casa-Hogar Stella Maris", en Martínez, provincia de Buenos Aires; presupuesto oficial $ 20.500.06. No se presentaron proponentes.

Dirección de Arquitectura de la Provincia de Buenos Aires. — Refección de la Iglesia Parroquial de Ranchos, partido de General Paz:

Juan P. Gabetta	4,90	%
Oscar Sánchez	15,50	„
Olivio A. Antonucci	16,00	„

Las tres propuesras son con aumento del presupuesto oficial, que se eleva a $ 32.665.85.

—Ampliación del edificio ocupado por el Preventorio de la Liga Popular contra la Tuberculosis que funciona en Gonnet, partido de La Plata.

Vicente y José Bartoli	2.00	%
Alberto Zambrano	10.00	%
Diotto y Spinedi	13,50	%

Las tres propuestas son con aumento del presupuesto oficial, que asciende a $ 151.085.36.

—Construcción de un pabellón para recluídos y red de desagües pluviales externos en la Cárcel Departamental de Bahía Blanca:

	1ª etapa	2ª etapa
Santos Farroni	12.00	9.20
R. San Román	15.40	14.10

Las dos propuestas son con aumento del presupuesto oficial, que importa $ 912.838.64.

Dirección de Arquitectura Hospitalaria. — Construcción de un Pabellón para 130 camas, en el Hospicio de las Mercedes, calle Vieytes Nº 307, Capital Federal. (Primera parte del Plan de Construcciones).

Presupuesto oficial	$	277.343.10
Ing. Alfredo Natale	„	308.780.00
Diotto y Spinedi	„	316.171.13
Construcciones Indust. y Civiles S.R.L.	„	344.598.80

Dirección General de Escuelas de la Prov. de Buenos Aires. — Construcción de un edificio para la Escuela Nº 65 de La Plata; presupuesto oficial $ 219.622.50:

Argentino Antonucci	1.00	%
Domingo Marquínez	1.00	%

Administración de Parques Nacionales y Turismo:

—Construcción de un pabellón para vivienda de empleados en el Parque Nacional "Lanín", territorio del Neuquén: presupuesto oficial $ 94.219.90:

Juan Capraro	$	126.803.52
Cía. Gral. de Construcciones S. A.	„	152.542.02
Germán Zimmerhankel	„	201.545.81

—Construcción de un edificio para el Intendente en la misma localidad anterior; presupuesto oficial, pesos 47.713.75.

Cía Gral. de Construcciones S. A.	$	83.499.10

—Construcción de una casa para el Guardaparque en Laguna Blanca, Parque Nacional Laguna Blanca.

Presupuesto oficial	„	33.954.50
Cía. Gral. Constr. S. A.	$	56.873.79

Dirección General de Arquitectura de la Nación:

—Construcción de un edificio para la escuela nor-

mal de adaptación regional, en Cruz del Eje, provincia de Córdoba.

Presupuesto oficial	$	777.321.34
Benito Roggio e Hijos	,,	806.859.85
Atilio R. Vallania	,,	826.180.00
Alfredo Natale	,,	843.238.19
Luis Pastrone	,,	855.000.00
Suc. de José Mai	,,	909.465.96
Soler Hnos.	,,	973.449.35
Conrado Marcuzzi	,,	1.008.496.71

—Construcción del edificio de Correos y Telecomunicaciones de Olavarría, provincia de Buenos Aires.

Presupuesto oficial	$	346.993.42
S. Di Bernardi	,,	366.743.42
Eduardo Améndola	,,	374.000.00
Galbiati y Améndola	,,	403.000.00

—Construcción del Hotel Colonia Vacaciones para Empleados Públicos en el lote fiscal Nº 74 frente al Lago Perito Moreno en el Parque Nacional Nahuel Huapí.

Presupuesto oficial	$	485.190.02
Valentín Pagotto	,,	669.562.22
Wayss y Freytag S. A.	,,	687.999.45
Compañía General de Construcciones S. A.	,,	692.000.00

—Construcción del edificio de Correos y Telecomunicaciones, en Corrientes:

Presupuesto oficial	,,	556.751.21
Luis Galanti	$	697.509.14
Suc. de José Mai	,,	698.700.00

—Construcción de 2 hoteles tipo "A" y 1 tipo "B", Capilla, Pabellón Administración Proveeduría, Servicios Generales y Portería, en Chapadmalal (Partido General Pueyrredón), provincia de BBuenos Aires:

Presupuesto oficial	$	6.583.872.80
Suc. de José Mai	,,	7.150.085.95
Fdo. Vannelli e Hijos	,,	7.274.521.15
S.A.D.O.P.Y.C. S.A.	,,	7.283.420.30

Luis Falcone .... " 7.308.098.90
Cía. Construc. Civiles S. A. .... „ 7.608.323.51
Petersen, Thiele y Cruz .... " 7.697.000.00
Arturo Lemi y Hnos. .... „ 7.878.000.00

Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires. — Construcción de seis cámaras subterráneas de bombeo para los pozos semisurgentes construídos en distintos puntos de la ciudad de La Plata:
Presupuesto oficial .... $ 45.961.50
Bubis Altabe y Beilenson .... „ 54.923.98
Remigio Di María .... „ 56.073.03

Dirección General de Fabricaciones Militares. Div. Construcciones e Instalaciones. — Ejecución de obras diversas en la Fábrica Militar de Aceros, sita en la calle General Osorio Nº 5077, Valentín Alsina, partido de Avellaneda (provincia de Buenos Aires):
Siemens Bauunion S. A. .... 44 %
Gallo y Cía. .... 47.60 %
Las dos propuestas son con aumento del presupuesto oficial, que es de $ 263.144.49.

Ministerio de Marina. Dirección General del Material. — Construcción de un "Pabellón anexo en la Ayudantía de Villa Clorinda", Formosa, con un presupuesto oficial de $ 31.982.52; no se presentó ninguna propuesta.

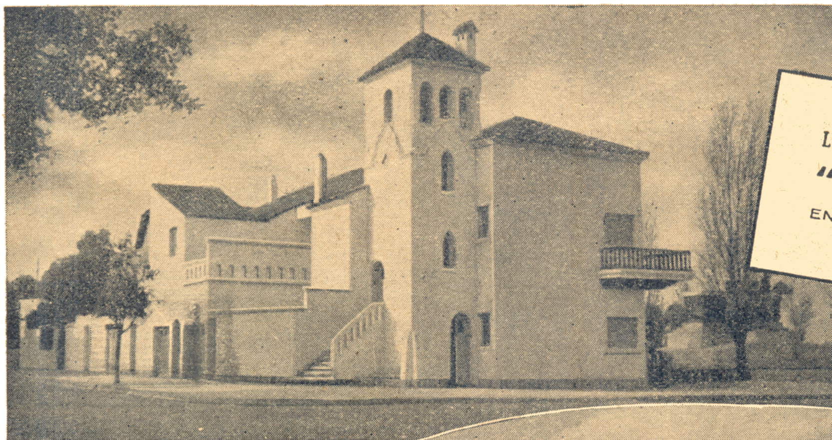
—Construcción del pabellón "Ayudantía de Reconquista", provincia de Santa Fe.
Inocencio Lupo y Silvio Montagnini ...... 8.00 %

Felipe Goldenberg .... 11.60 %
Marcos L. Lopidus .... 37.00 %
Taiana y Logrippo .... 45.99 %
Cura Hnos. .... 46.20 %
Las cinco propuestas son con aumento del presupuesto oficial, que es de $ 216.590.25.

A REALIZARSE:

DICIEMBRE:

3 — **Sociedad de Beneficencia de la Capital.** — Oficina Nº 5, Reconquista 269. — Licitación Nº 2734. — Ejecución de las obras de terminación del pabellón Consultorios Externos de Cirugía y Aula en el Hospital de Niños, calle Gallo 1340, Capital; a las 15,30 horas.



LAS OBRAS DEL CEMENTO "SAN MARTIN" EN LA CIUDAD DE SANTA FE

Castellanos 740, Iriondo y Av. Siete Jefes. - Propietaria: señora Margarita Berraz de Macagno. - Arquitecto: señor Francisco Baroni Constructores: señores B. Baroni e Hijos. - Hormigón Armado: Sres. Habbich y Schempp.



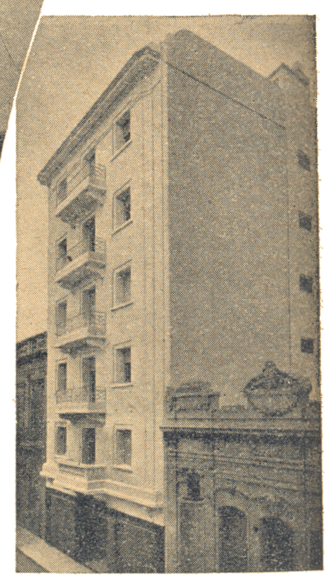
▲ Camino Cabaña Leiva. Propiedad: CIFIVE, Soc. de Resp. Ltda Proyecto y Dirección: Ingeniero señor José Baialardo. - Constructor: señor Raúl Mauriez.



25 de Mayo y Cortada Falucho. Propietarios: Sres. Juan Simonutti y Carlos Foglino Ingeniero: señor Atilio Simonutti. - Constructores: señores Simonutti y García. - Hormigón Armado: Empresa "Vangro".



San Martín 2325. - Propietarios: Sres. Lutz, Ferrando y Cía. S. A. Constructores: señores Vanoli y Quaglia. - Hormigón Armado: señores Goppel y Pinasco.



Primera Junta 2858/62/66. - Propietaria: Doctora Ana Francia Minetti de Gomez. Ingeniero: señor Atilio Simonutti. - Constructores: señores Simonutti, García y Cía. - Hormigón Armado: señores Habbich y Schempp.



Boulevard Zavalla 2959/63. - Propietario: señor Cayetano Marino. - Construcción: Empresa "Varomar".

En toda manifestación constructiva, el cemento portland "SAN MARTIN" tiene una activa participación. De ahí que se le emplee preferentemente en la construcción de obras, con que pueblos y ciudades del país transforman y embellecen su aspecto edilicio.

O—1182

COMPAÑIA ARGENTINA DE CEMENTO PORTLAND

RECONQUISTA 46, (R. 3) BUENOS AIRES • SARMIENTO 991, ROSARIO

CACYA

LA REVISTA DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

Sumario

AÑO XVIII **BUENOS AIRES, NOVIEMBRE DE 1945** **NUM. 222**

Dirección: DOMINGO IANNUZZI, OSCAR M. HIDALGO, ALEJANDRO ALBONICO

Editor: LUIS A. ROMERO

REGISTRO NACIONAL de la Propiedad Intelectual Nº 198.277 — 22-10-945

Oficinas: Cangallo 521 — U. T.: 33, Avenida 8864
Concesionarios para la venta en el Interior y Exterior: "El Distribuidor Americano", Reconquista 972.
En la Capital, Felipe Terán

PRECIO DE SUSCRIPCION ANUAL:

Capital Federal y Provincias	$ 5.—
Extranjero	„ 6.—
Número suelto	„ 0.50
Atrasado	„ 0.60

CORREO ARGENTINO Central "B"
TARIFA REDUCIDA CONCESION Nº 104
FRANQUEO PAGADO CONCESION Nº 243



Cuando la importación se normalice, cuando la industria y el comercio puedan fabricar y vender abundante y económicamente los aparatos eléctricos que ahora escasean, las aplicaciones de la electricidad — Alumbrado, Calefacción, Refrigeración, Acondicionamiento de aire, Fuerza motriz — serán más que nunca apreciadas y requeridas. Los inmuebles mejor equipados producirán entonces mayor renta.

Sr.- Profesional: prepare sus obras de hoy para la vida de mañana! Sus clientes se lo agradecerán... Y utilice los servicios gratuitos de nuestra Oficina de Asesoramiento, cuyo personal técnico especializado le ayudará a prever y solucionar lo concerniente a las aplicaciones eléctricas. Sin compromiso alguno para Ud., sírvase consultarnos.

CADE

COMPAÑIA ARGENTINA DE ELECTRICIDAD S. A.

Av. Pte. R. Sáenz Peña 812
Oficina 112

U. T. 34 Defensa 6001
Internos 5 y 20

LA NUEVA CIUDAD DE SAN JUAN

Por el Arq. FERMIN H. BERETERBIDE - S. C. A.

A fines de mayo se conoció la resolución del Gobierno de reconstruir la ciudad de San Juan en el lugar que ocupaba antes del terremoto. No se han divulgado aún las razones determinantes.

El presente artículo es un comentario al ante-proyecto preparado por la primera Comisión de Urbanismo que actuó en el Ministerio de Obras Públicas durante los meses de febrero a junio de 1944, integrada por los arquitectos Ernesto E. Vautier, Carlos Muzzio, Jorge Lima y el suscrito.

El lugar. — La región de San Juan es de lluvias insuficientes; la vida humana depende del riego. El valle del río San Juan (fig. 1) es la principal zona productora de la provincia. Los nuevos y mejores viñedos se hallan en la margen opuesta a la de la Capital, a distancia de 10 a 80 Kms. de la misma; los viñedos inmediatos al sur de la ciudad, son de viejas cepas coloniales; enfermos, improductivos, van siendo abandonados y reemplazados por olivares y huertas.

Toda la región es sísmica y razones económico-funcionales requerirían que la nueva ciudad no se alejara de las zonas de cultivo, de las bodegas, comunicaciones y demás factores que constituyen la riqueza social regional. En consecuencia, la nueva ciudad, en cualquier parte de la zona que se construya, deberá hacerse con estructuras antisísmicas. En la elección del sitio y en su trazado, la referida Comisión no consideró el peligro de los terremotos. La creación de la nueva ciudad debe ser regulada principal, por no decir exclusivamente, por normas urbanísticas; son éstas las que determinaron a aquel organismo a proyectar su reconstrucción **en el mejor baldío contiguo al amanzanamiento existente, en el lugar de las viejas cepas y en parte del ejido actual; su nuevo centro se hallaría a menos de 4 kilómetros del viejo.**

Ciudad de distritos funcionales. — El estudio de la **Comisión de Urbanismo** (fig. 2), organiza el trazado de la nueva ciudad en distritos fundados en sus diferentes funciones esenciales (fig. 2 bis). Los usos atribuídos a cada distrito se establecen de acuerdo con la índole y el horario de las actividades y con la frecuentación y características del público. Así los barrios residenciales (Unidades Vecinales) no aceptan nada que contraríe la vida apacible y sana, pero no omiten actividad comercial o industrial alguna de las requeridas diariamente por la familia. De igual modo, en el distrito céntrico no se admite la vivienda privada, reñida con la función de las tiendas, bancos, cines y hoteles; y además, carente de la tranquilidad que el hogar reclama, y de la seguridad y espacios libres que requieren los niños. En este mismo distrito, el centro bancario y de escritorios, cuya actividad dominante se desenvuelve alrededor del mediodía, tiene horario y clientelas diferentes del de las de tiendas y diversiones, cuyas actividades se hacen preferentemente desde el mediodía hasta avanzada la noche.

Por estos motivos, el centro financiero, el de los negocios minoristas, el de los hoteles y espectáculos, el de los mayoristas, el de la industria general, etc., conforman distritos exclusivos y colindantes. Los núcleos gubernativos y eclesiásticos componen conjuntos monumentales con sus alas de edificios de amplias perspectivas; el núcleo comunal contiene la Municipalidad,

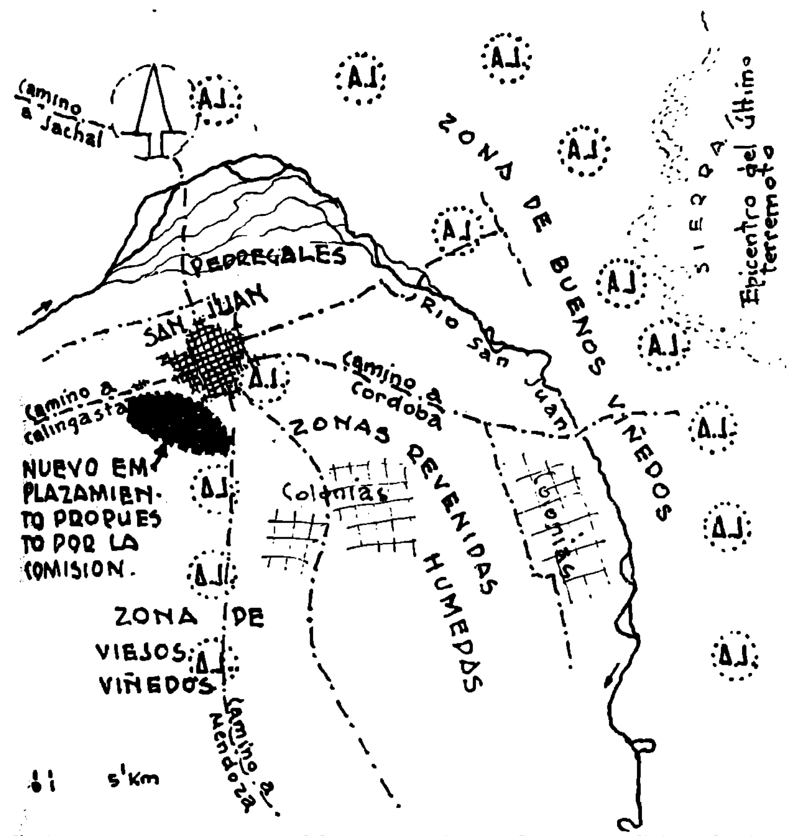


Fig. 1. — Región de San Juan. El lugar propuesto para la nueva capital es el más alto y de mejor suelo de las inmediaciones; con el desplazamiento se libera de las cinturas ferroviarias, de los cruzamientos por las rutas principales de la región y del anticuado damero de la vieja ciudad. "A.J.": Posibles aldeas jardines diseminadas por las zonas de los cultivos, junto a vías, caminos y bodegas, organizan la industrialización, reducen los transportes y crean núcleos de vida cultural.



Fig. 2. — Plan general de la propuesta Ciudad de San Juan.

el Teatro y la Escuela de Arte, el Museo y la Biblioteca, entre explanadas, y ligados con pórticos. La creación de composiciones monumentales con arquitectura sencilla, como corresponde a una capital de provincia, no se puede lograr con la cuadrícula colonial de nuestras viejas ciudades; el actual —y tan viejo— concepto arquitectural de la edificación desplegada, la libertad de componer con masas construídas y sus volúmenes espaciales, comprendidos las perspectivas variadas abiertas y cerradas, no se concilian con el cuadrado bordeado por las calles iguales con edificación heterogénea, de la ciudad colonial.

Distritos residenciales. — La Unidad Vecinal (figura 3), elemento primario de la organización urbana, consiste en una agrupación de familias, suficiente para llenar un grupo escolar completo de seis grados con su jardín de infantes, comedores y gimnasio. Partiendo de las necesidades del niño, la Escuela constituye el centro de la Unidad Vecinal y dista menos de 500 me-

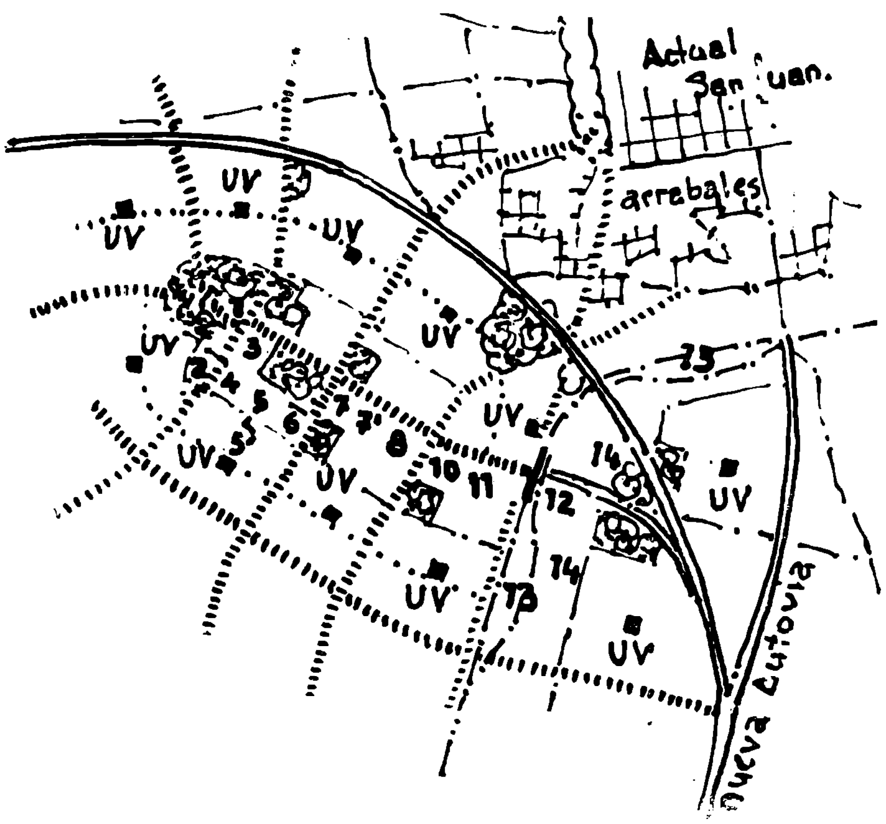


Fig. 2 (bis). — Zonificación para la nueva ciudad, según el uso del suelo. En lugar del caos y la dispersión de las ciudades actuales se crea un cuerpo conformado por elementos urbanos (los distritos), claramente definidos como los órganos vitales de los seres vivos. "U.V.": Unidades Vecinales, separadas por las avenidas parques (ver figura 4) (en cada centro su grupo escolar); 1) Distrito gubernativo; 2) centro eclesiástico; 3) cines, teatros, hoteles de primera categoría; 4) mercado y centro de turismo 5) distrito de negocios y tiendas de la primera etapa; 5') idem del desarrollo futuro; 6) centro municipal -ver fig. 6-; 7) 7') centro bancario y de escritorios; 8) distrito de mayoristas; 10) mercados de abasto; 11) local de ferias y exposiciones; 12) estación única de ferrocarriles y hoteles de agentes comerciales; 13) playas ferroviarias y distrito de depósitos; 14) distritos industriales. De igual modo que los distritos, las vías de tránsito —sistemas circulatorios de peatones y de rodados— están clasificadas como las arterias, venas y vasos según el volumen, tipo y naturaleza del tránsito. Los "verdes" (veredones, parques y campos deportivos) — pulmones y poros de la ciudad— constituyen un sistema respiratorio completo y organizado; no disperso como los clásicos parques, plazas y paseos de nuestras ciudades. Obsérvese que los parquezuelos vecinales ubicados junto a sus núcleos comerciales respectivos -ver fig. 3- por hallarse inmediatos al centro activo principal de la ciudad conforman un conjunto de parques que envuelven el centro y lo penetran mediante la gran Plaza; el mayor verde donde más se necesita (lógica, funcionalismo, estética..

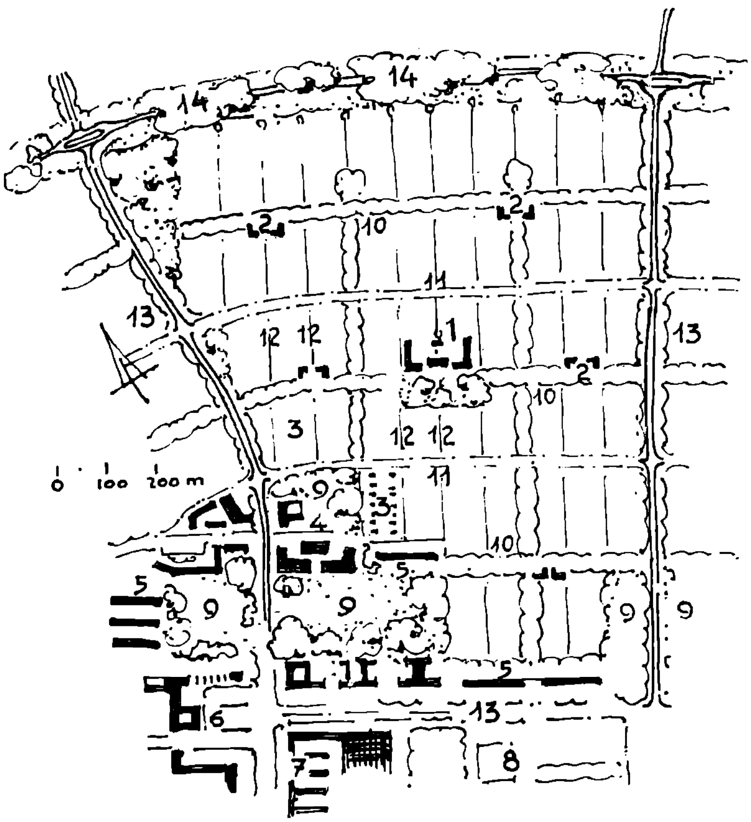


Fig. 3. — **Unidad Vecinal - 1) Grupo escolar; 2) grupos de negocios; 3) manzana típica; 4) núcleo activo (negocios, cine, escritorios, etc.; 5) departamentos; 6) centro gubernativo provincial; 7) centro de hoteles y diversiones —ver fig. 6—; 8) gran plaza; 9) parques; 10) alamedas para peatones; 11) calles para el tránsito local; 12) calles residenciales; 13) avenidas parques —ver fig. 4— (de gran circulación); 14) autovía. Desde cada casa, hacia una u otra esquina se tendrá acceso a una alameda para personas (peatones y bicicletas exclusivamente) o a una calle de tránsito (obsérvese la diferenciación de diversas calles en la unidad).**

tros de la vivienda más alejada; dentro de esta Unidad, el recorrido se podrá hacer por veredones arbolados o a través de parques sin circulación vehicular.

Cada Unidad Vecinal (de unos 5.000 habitantes) conforma un alveolo de la ciudad bordeado por las avenidas parques (fig. 4) —radiales y de cintura— del sistema vial urbano: por estas arterias, sobre calzadas separadas, circulará el tránsito general de cargas y el veloz de rodados para personas, con cruces y paradas muy espaciadas. Dentro de la Unidad Vecinal, el tránsito, para servicio local exclusivo, será lento (fig. 5), sin ruidos ni peligros; como le bastan calzadas angostas y económicas, los jardines y las frondas constituirán su mayor superficie y ornato.

El abastecimiento diario se hará mediante grupos de pequeños negocios (almacenes, carnicerías, panaderías) que no disten más de 200 metros de cada hogar; pero el núcleo activo de cada unidad vecinal, situado junto a su parque respectivo, reunirá eficaz y armoniosamente todo lo que requieren las necesidades físicas y espirituales de su población (fig. 6). Así este núcleo activo comprenderá los locales de negocios con sus recovas y terrazas hacia el parque, las oficinas de profesionales en un alto, los cines, cafés y el club social; otro conjunto anexo —de vida más restringida— contendrá las reparticiones oficiales —bancos, correos, juzgados, registro civil, comisaría, asistencia—, compuesto de edificios diversos con sus accesos, estacionamientos, plazoletas y terrazas propias; la iglesia con su casa y jardín parroquial, el campo deportivo y los bloques de departamentos completarán el núcleo de cada Unidad Vecinal. De igual modo que en la nueva ciudad en su conjunto, en cada uno de sus distritos y en cada una de sus partes de éstas regirá siempre el orden. la variedad y la eficacia que admiramos en los organismos vivos. San Juan puede ser, por la calidad de su suelo y el riego, una brillante conjugación de las arquitecturas con la naturaleza.

Distritos activos. — En los demás barrios —comerciales, industriales y otros— se propone similar especialización por afinidad; de ahí resultan amanzanamientos y calles diferentes. Por la diversidad de sus aspectos, cada distrito de uso distinto tendrá una personalidad bien definida.

Los distritos más activos están dispuestos alrededor de la Gran Plaza; así, el centro de tiendas y negocios (con talleres y escritorios de profesionales en altos), por su función de venta para un gran público atraído por las compras, las vidrieras y su propia contemplación requiere muchos pasajes, recovas, galerías, patios y plazuelas —que todo esto cabe y conviene— exclusivos para los peatones. Los vehículos pa-



Fig. 4. — Avenida parque - Diversas calzadas para rodados y velocidades diferentes. Cruces y paradas para pasajeros distanciadas (gran velocidad). Arbolado profuso en lugar de jardines (sombra. frescura, color, economía).



Fig. 5. — Calle residencial. Calzadas angostas sin cordones. Arboles en enfilada o no sobre la vereda más asoleada. Retiro de edificación sin cercas (sombra, variedad, economía).

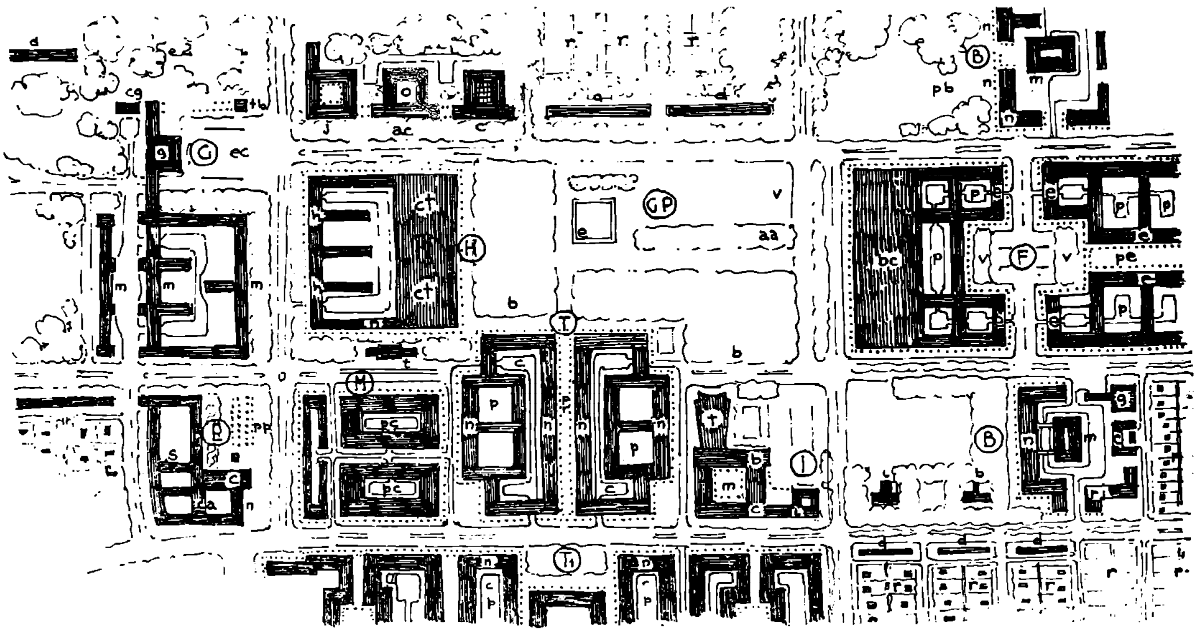


Fig. 6. — Distritos céntricos - G) Núcleo gubernativo provincial: g) gobernación; j) justicia; o) oficinas de abogados; c) congreso; m) Ministerios; gc) casa del gobernador; th) templete histórico; ec) explanada cívica; ac) alameda de los cortejos. - I) Núcleo municipal: i) Intendencia; c) Concejo Deliberante; t) teatro y escuela de música y declamación; m) museo, escuela de artes y claustro de esculturas; b) biblioteca. - E) Núcleo eclesiástico: c) catedral y campanario; s) seminario; ca) casa y claustro arzobispal; n) negocios de culto; pp) plaza de las procesiones. - T) Núcleo principal de tiendas, negocios y escritorios de profesionales: n) negocios; pr) pasaje con recobas; p) patios porticados o emparrados para confiterías; c) calles interiores. - T_1) Núcleo secundario de tiendas y negocios (futura expansión del núcleo principal). - H) Núcleo de espectáculos, hoteles y negocios de turismo: ct) cines y teatros sobre la plaza; h) hoteles de 1ª categoría; n) negocios; t) oficinas de turismo, correos y estación de los ómnibus de excursión y regionales. - M) Mercado principal: pc) patios internos para carros. - F) Núcleo financiero: bc) bancos, cajas y seguros; e) escritorios comerciales; p) patios de acceso y estacionamiento; v) veredones arbolados; pe) pasaje porticado para peatones. - B) Núcleos activos de unidades vecinales: n) negocios; m) mercado; rj) registro y juzgado; c) comisaría y bomberos; g) garage y estación de servicio; b) biblioteca; i) iglesia parroquial; d) departamentos; r) manzanas de casas individuales. - GP) Gran Plaza: b) bosquecillos; aa) alameda y alberca; e) estanque; v) explanadas.

ra personas bordearán este distrito, o junto con los de carga, limpieza y mudanza penetrarán en el interior de las manzanas; aquí los patios comunes asegurarán el estacionamiento y facilitarán, fuera de la vista del público, el acceso a las trastiendas, talleres y escritorios. La cada día menos soportable interferencia de peatones y rodados no tiene por qué repetirse en la nueva San Juan; la gente podrá en cada distrito marchar tan libremente como convenga, ya que no es difícil separar, cuanto sea necesario y deseable, los rodados de los lugares por donde va el peatón y, si se quiere, bicicletas y jinetes. Es absurdo aceptar como único espacio del peatón el peligroso sendero apretado entre muros y rodados, que es la vereda del presente.

Contiguo al de las tiendas estará el distrito de los teatros, cines, hoteles, confiterías y negocios de lujo y ambos bordearán la Gran Plaza, sin calzadas interpuestas; de tal modo, los sitios de mayor concentración y vida activa en el día y en la noche dispondrán del más amplio espacio libre para desahogo y reunión. Este Foro Sanjuanino —adonde no accede el rodado— dispondrá, como corresponde a su función y paraje, de estanques florales, bosquecillos, alamedas con estatuas y explanadas embaldosadas. (En San Juan, el césped es lujo oneroso, pero el árbol se desarrolla magníficamente).

Frente a los otros dos costados de la Gran Plaza, pero separados de ésta por las dos principales avenidas-parques, que cruzan la nueva ciudad, se hallarán: el distrito financiero (bancos, agencias, escritorios de comercio, restaurantes, etc.) y el de los departamentos de lujo. En este último —como en las Unidades Vecinales— no se mezclan la residencia individual con la colectiva, de características incompatibles. Los bloques de los departamentos se desarrollan aquí en alas extendidas con las fachadas de habitación orientadas hacia el norte, delante de parques y con jardines al pie; la parcela angosta, el patio cerrado, los cercos divisorios y las habitaciones sombrías y muchos otros defectos desgraciadamente demasiado conocidos, no se conciben en un trazado racional como el propuesto.

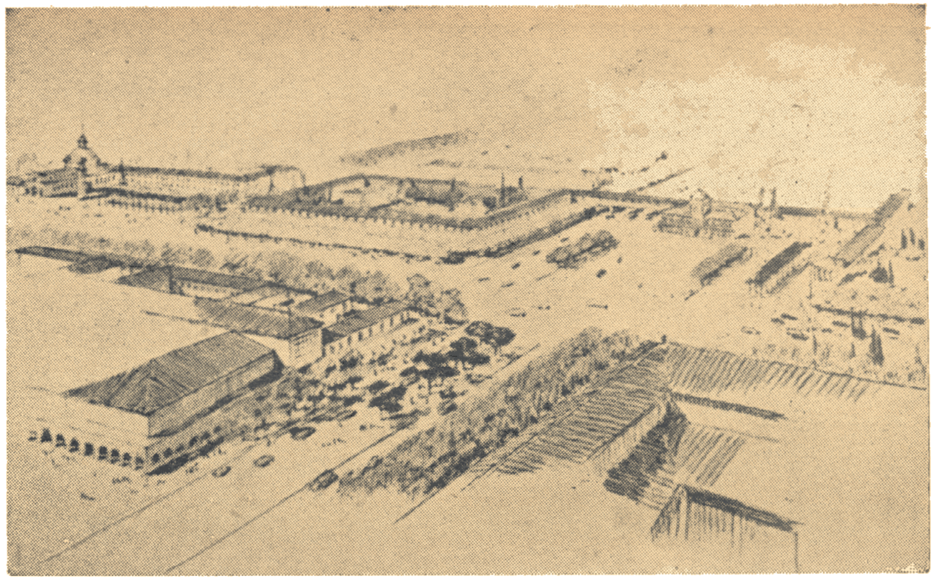
Los distritos financieros de mayoristas, industriales y otros, así como sus sistemas ferroviarios, de parques y deportes y vial, no se describen en el presente artículo para no extenderlo excesivamente; las ilustraciones permiten la omisión (fig. 7, 8 y 9).

Proceso de reconstrucción. — A los dos años y medio del terremoto, la población de hoy no ocupa las casillas de emergencia levantadas por el gobierno nacional, habita en casas de amigos o parientes de los contornos o en chozas precarias de tablas y barro, construídas en los fondos de las casas derribadas.

Prácticamente, toda la población requiere nuevo alojamiento: las casas que puedan repararse son muy pocas; la casi totalidad construída con adobes se ha derrumbado. Con excepción de las calzadas y de los conductos sanitarios, todo, en San Juan, deberá ser rehecho.

Definido un anteproyecto como el expuesto y la nueva localización, el Estado expropiaría la superficie ne-

Fig. 7. — Perspectiva del centro cívico y del centro eclesiástico. En primer término a la izquierda el centro de salas de espectáculos y hoteles de primera clase. Más arriba la Catedral con sus atrios y jardines, su camapanario y casa arbobispal. Bordeando la explanada cívica se encuentran los edificios del Gobierno provincial y más atrás el Parque Central que sirve a las zonas residenciales.



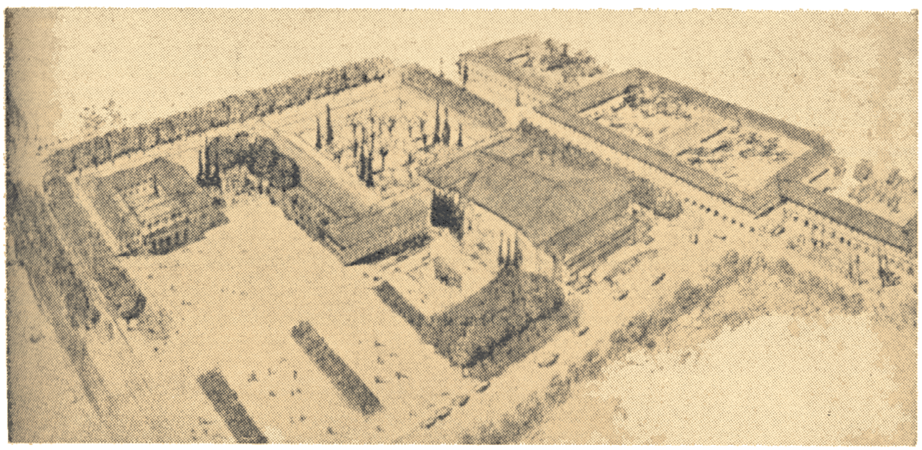


Fig. 8. — Centro Municipal. - A la izquierda —del lector— la Intendencia y el Concejo Deliberante frente a la explanada; luego el Museo de Artes con el claustro de las esculturas; delante, la Biblioteca y a continuación el Teatro y el Conservatorio (obsérvense los grandes espacios para los peatones). - A la derecha los negocios —con recobas—, los patios de las confiterías y los accesos para los rodados.

cesaria para la población actual y futura.

La reconstrucción se haría por etapas, mediante yuxtaposición de manzanas, sin dejar baldíos intermedios. Sobre los lotes adjudicados con este criterio progresivo, se levantarían al mismo tiempo las viviendas , la escuela, los comercios y la industria, comenzándose con una o más unidades vecinales. Simultáneamente se construirían los servicios públicos, obras sanitarias, electricidad, riego, pavimentos y arbolado.

Iniciada la construcción de las primeras unidades vecinales se levantarían sus centros de barrio, se procedería al replanteo de la red vial y de la forestación, y se comenzaría la ejecución —aunque parcial— de los centros de gobierno, de negocios, bancario y de escritorios. Conjuntamente, se iniciarían los centros mayoristas, de depósitos y abasto.

Los edificios públicos se irían construyendo, completos los de barrio cuya utilización desde el primer día es integral y definitiva (juzgados, registros, comisarías, dispensarios, etc.); los de mayor envergadura y que por su naturaleza se desarrollan con el aumento de la población (centros gubernativo, hospitalario, etc.) se harían por etapas, de conformidad con un plan y planos completos de previsión para cada composición arquitectural. El propósito es el de ir llenando siempre las necesidades en cada etapa en forma progresiva, con un criterio de inversiones ajustadas y eficientes, vale decir, económico y remunerador.

Con un fin semejante e igual criterio, desde el primer momento se determinarían los distritos industriales y sus unidades vecinales; de tal manera estas zonas, como las demás, se desarrollarían desde el principio con carácter estable y definitivo. Donde el loteo urbano —y por ende la edificación— termine, comenzará nítidamente el campo, arrendado provisionalmente para huertas y granjas.

Hacer las cosas y hacerlas bien. — Como se dijo al comienzo, ya se ha resuelto reconstruir la ciudad en el lugar de las ruinas. ¿Es ésta una decisión definitiva, irrevocable? Esperamos que no.

No conocemos las determinantes de tal resolución, pero tenemos justificadas dudas de que el proyecto estudiado para el viejo damero cumpla las directivas urbanísticas y —por ende— satisfaga las necesida-



Fig. 9. — Perspectiva de una nueva aldea. El núcleo lo constituye el grupo escolar, con seis grados, kindergarten y biblioteca. El centro comercial lo constituye la plaza con los negocios, diversiones, iglesias y oficinas públicas. Rodean esta aldea —ubicada junto a una bodega— los lotes de los viñateros. Se ha querido que, así como hay que llevar a la ciudad los beneficios de la naturaleza, lleguen al agro las ventajas de la ciudad. (Ver figura 1).

des presentes y futuras de una vida urbana racional.

¿Es aventurado afirmar la imposibilidad de organizar sobre la absoluta cuadrícula colonial una tan nítida separación de funciones y de tránsitos como la expuesta, sin su total modificación? Y de renunciarse a su mantenimiento, ¿qué quedaría del damero que sea respetable, tanto como para no preferir un planeo racional y sin compromisos en un lugar baldío?

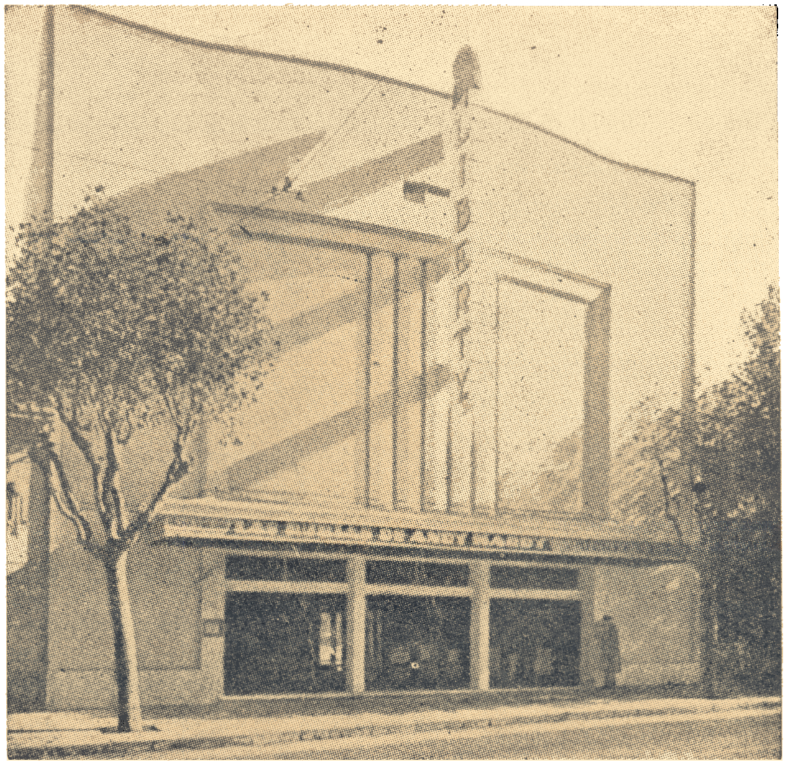
Evidentemente, las posibilidades antes apuntadas, que no por simples dejan de ser extraordinarias, no se pueden realizar con una modificación del damero colonial; por ello, la mencionada Comisión de Arquitectura, que consideró imperativo el planeamiento de una ciudad adecuada, desde el primer momento percibió la imposibilidad de conceder a San Juan, sobre el viejo casco, las inmensas proyecciones de un trazado urbanístico integral.

Preferir, por razones escondidas, una "solución práctica" (que no sería solución ni práctica) significa renunciar a la única posibilidad que hasta ahora ha tenido el país de levantar la mejor y más hermosa de sus ciudades.

La Nación posee técnicos, técnica y riqueza que le permiten crear una ciudad modelo. ¿Se dejará malograr una oportunidad que no volverá a repetirse?

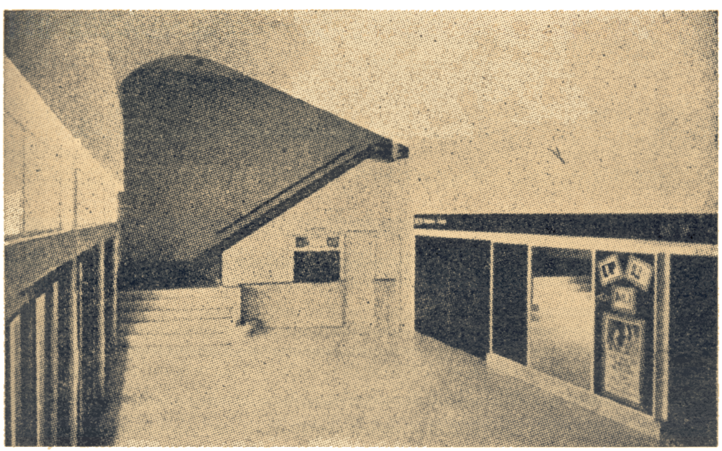
F. H. B.

Cinematógrafo "LIBERTY" en Montevideo



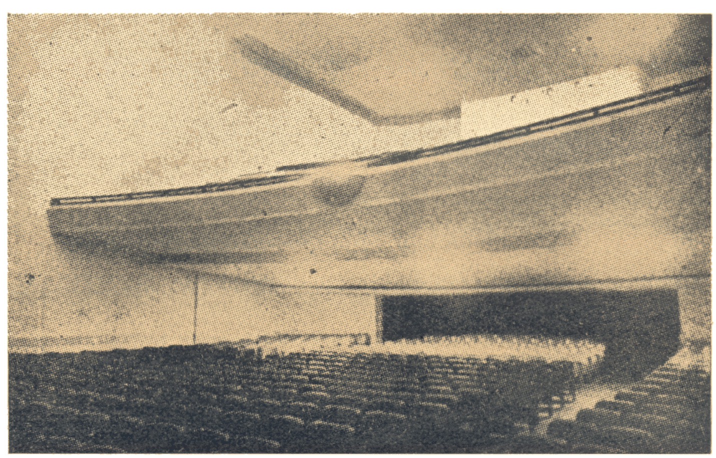
Arquitecto
VAZQUEZ ECHEVESTE

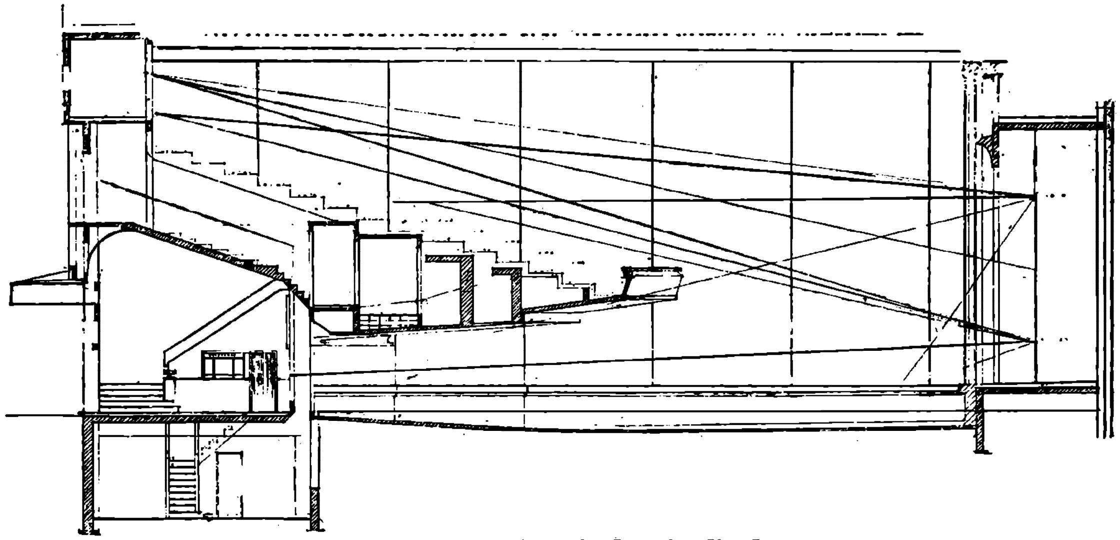
Const. C. Mouncaut



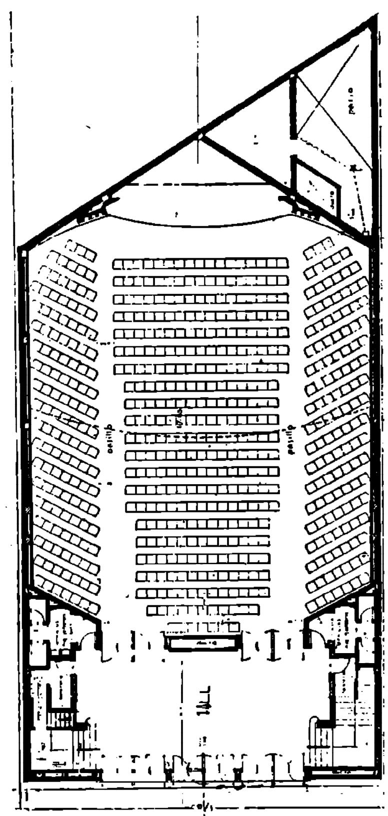
Vistas de la fachada, hall de entrada y platea.

Propiedad del Sr.
Carlos Abad





Sección longitudinal

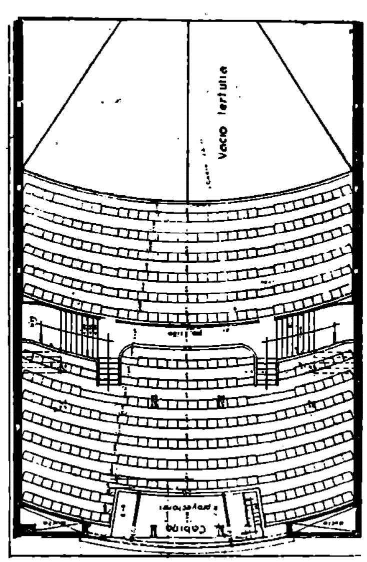


Platea

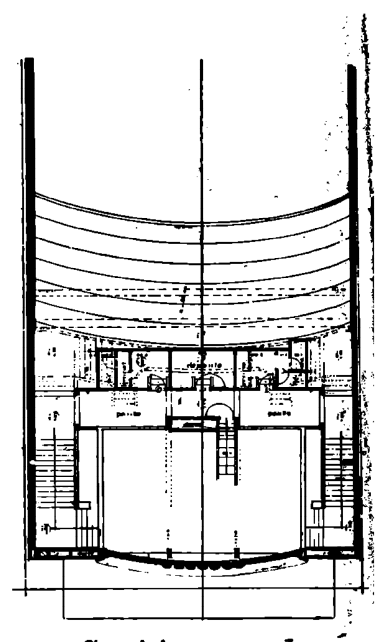
CINEMATOGRAFO "LIBERTY", EN MONTEVIDEO

●

Arquitecto
VAZQUEZ ECHEVESTE



Tertulia



Servicios generales

EDIFICIO DE RENTA

J. B. AMBROSETTI 205-9

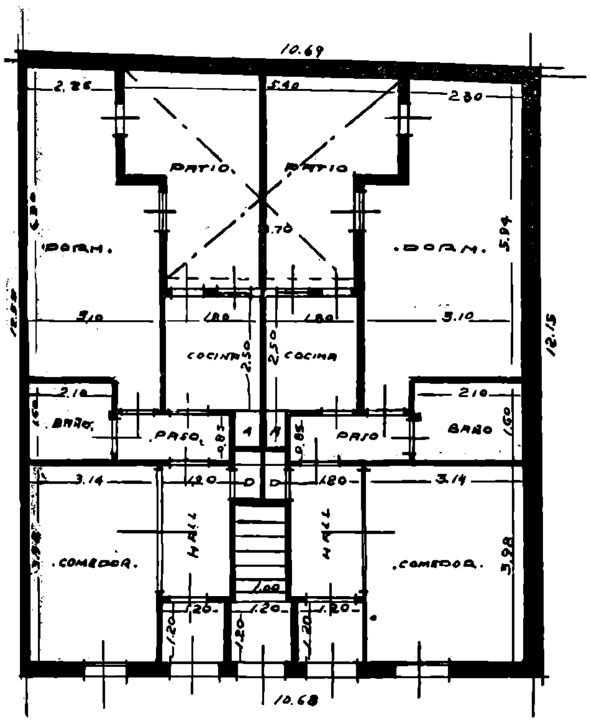
Capital Federal

*

Propietario:

Sr. CESAR M. SPERONI

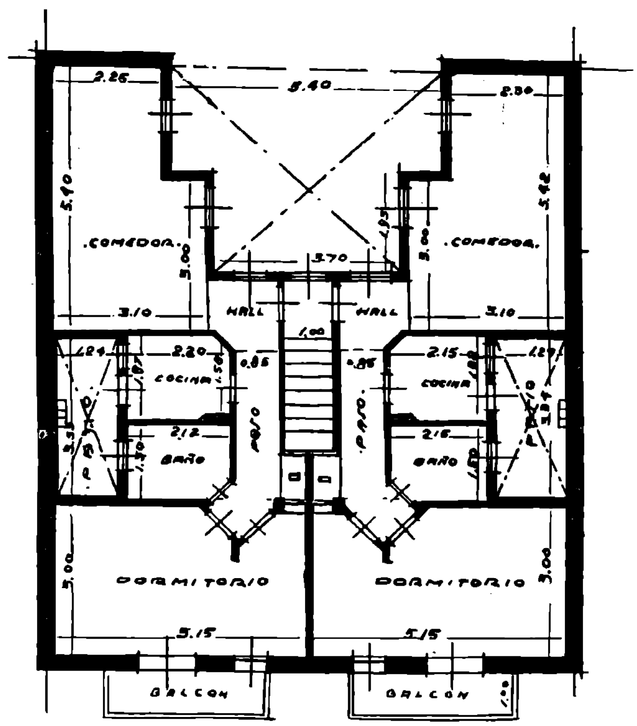




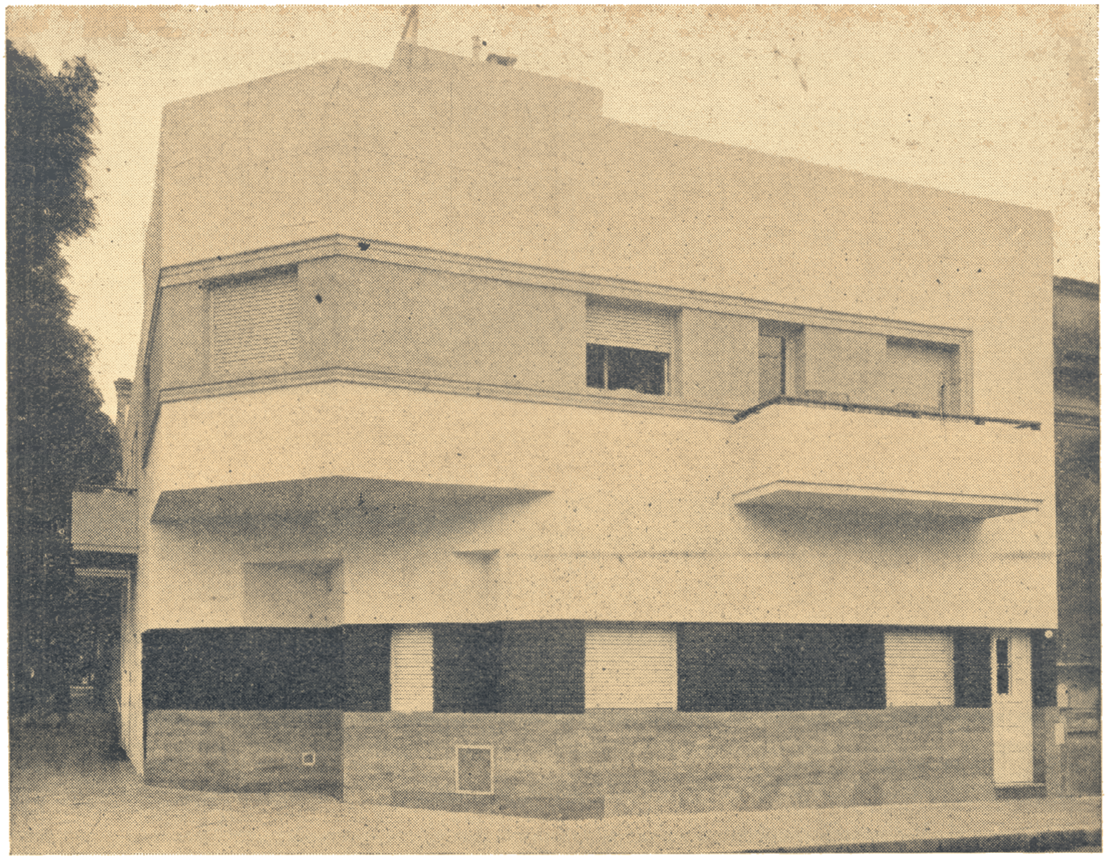
Planta baja

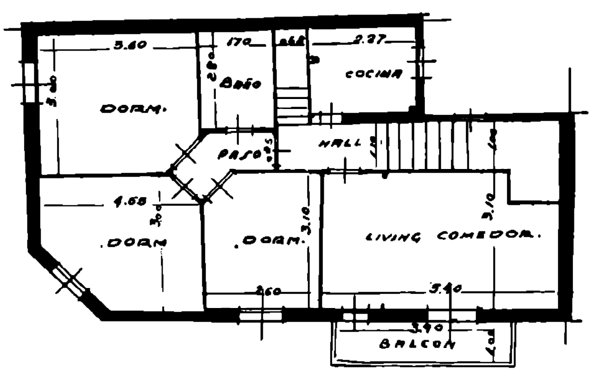
Arquitecto

PEDRO GIOVANELLI

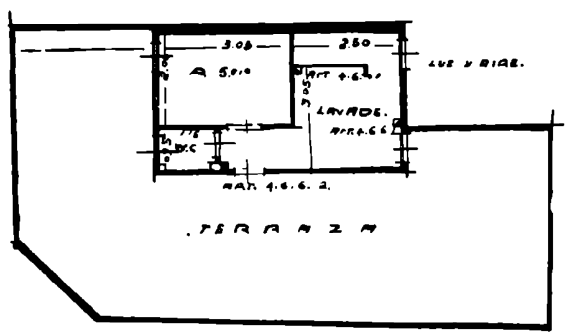


Piso alto

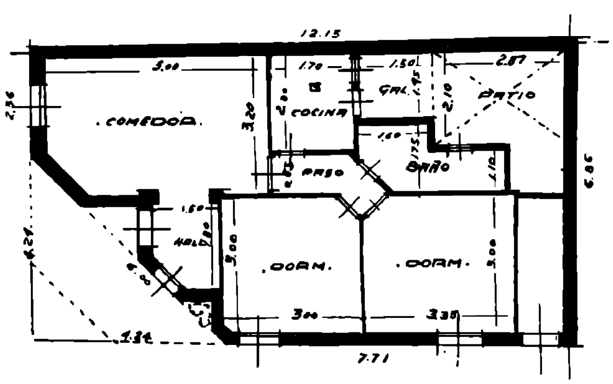




Piso alto



Azotea



Planta baja

CASA DE RENTA

NEUQUEN 393 CAPITAL FEDERAL

*

Arq. PEDRO GIOVANELLI

*

Propietario:

Sr. CESAR M. SPERONI

Cómo Proyecta Resolver Gran Bretaña el Problema de la Escasez de Viviendas

Por el Arq. PHILIP MURRAY

Actualmente en la Gran Bretaña, están progresando rápidamente los planes para un programa coordinado de construcciones que será en breve puesto en práctica. Primero habrá un período de emergencia de dos años durante el cual se resolverán las demandas más urgentes y después otros diez años en que se harán construcciones lo más aprisa posible.

Un millón de casas tendrán que fabricarse durante los dos próximos años en Europa. Hoy en día, sin embargo, los obreros desmovilizados no podrán construir más de trescientas mil casas de ladrillos durante este período. Una nueva técnica de construcción se requería, y por lo tanto, el Gobierno Británico ha decidido que medio millón de casas sean producidas en masa, en fábricas, para así resolver temporalmente las necesidades de la población. Estas casas pueden ser montadas rápidamente por hombres adiestrados, sin retardarse para nada el plan de construcción de cuatro millones de casas de ladrillos en doce años.

Decenas de millares de hombres y mujeres se han acostumbrado durante la guerra a trabajar con acero; el prototipo de casa de emergencia proyectada por el Gobierno Británico ha sido diseñada por lo tanto para utilizar ese material, de manera que las partes de la misma puedan ser reemplazadas prontamente al igual que se ha hecho con las piezas de los tanques y aviones en la guerra.

Aunque las familias que vivirán en estas casas sólo lo harán hasta que puedan encontrar residencias más permanentes, no se ha estimado ningún esfuerzo para proporcionarles todas las comodidades, atendiéndose al mismo tiempo al problema de la renta, procurando que sea lo más baja posible para que esté al alcance hasta de los trabajadores más pobres.



Fachadas de las casas que proyecta el Gobierno inglés. El techo es de acero y las paredes exteriores de láminas metálicas.

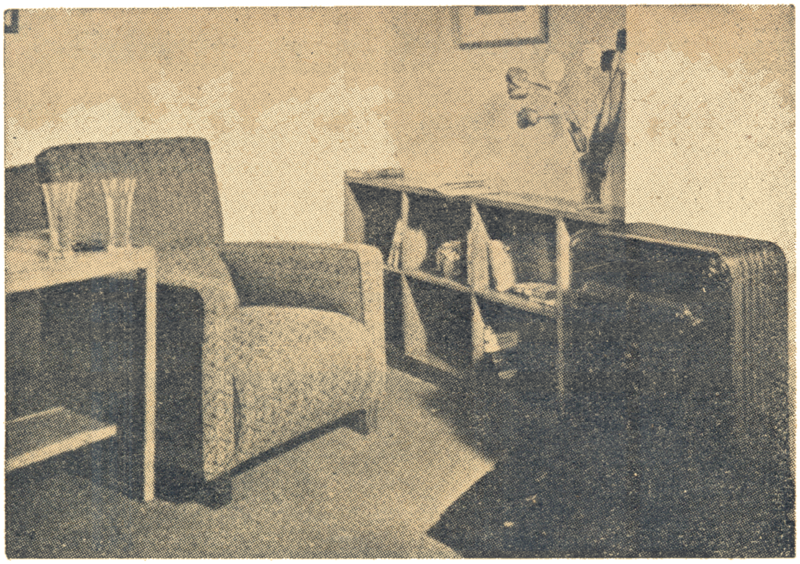
Aunque la casa es pequeña — abarca un área de 616 pies cuadrados—, consta de una sala de 14 pies y tres pulgadas por diez pies y pulgada y media (4.34 metros por 3.08 metros), dos dormitorios cada uno de 12 pies y cinco pulgadas y media por 10 pies y pulgada y media (3.8 metros por 3.08 metros), una cocina de 10 pies y 2¾ pulgadas por 7 pies y 3 pulgadas y media (3.11 metros por 2.2 metros), un cuarto de baño, inodoros separados y una despensa.

La casa ha sido proyectada en forma de que los cuartos sean bastante espaciosos, suprimiendo los corredores.

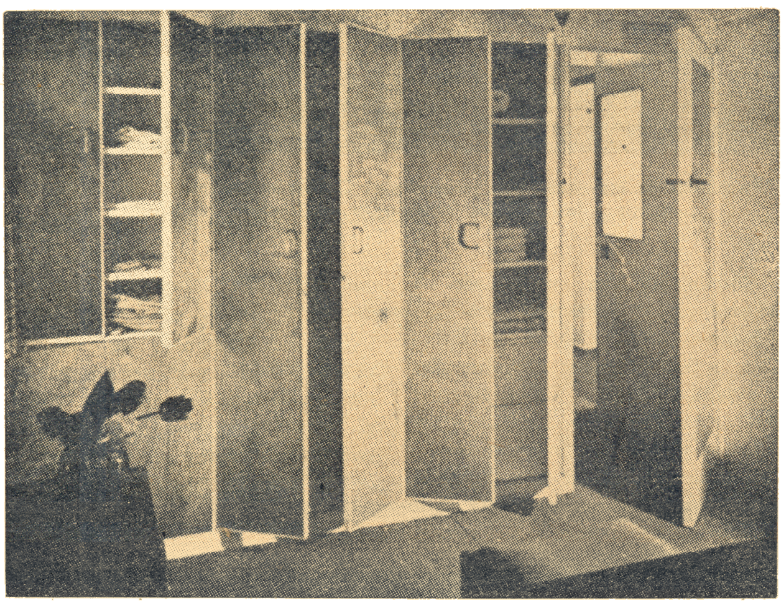
Considerando la actual dificultad en la adquisición de muebles, los proyectistas de esta casa también se han preocupado por la construcción de todos los accesorios necesarios para la misma. En la actualidad costarían cerca de £ 100 si se pudiesen conseguir. Las jóvenes amas de casa que han visto esos enseres los han elogiado, siendo quizás la nota sobresaliente de este nuevo tipo de casa.

Las dos divisiones que existen entre la cocina y el primer dormitorio, y la que hay entre la sala y el segundo dormitorio, están dispuestas en forma de aparadores. Del lado de la cocina hay una despensa con estantes horizontales. Los estantes de la parte de abajo son para alimentos secos y los de arriba están ventilados, para almacenar alimentos de fácil descomposición. Hay otra despensa empotrada en la cocina, para escobas. Entre las dos despensas hay una mesa que se pliega verticalmente contra la división cuando no está en uso. Todas estas despensas son de acero.

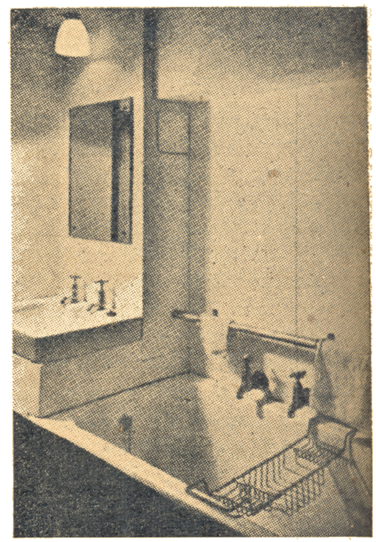
Del lado del dormitorio de esta división hay un escaparate y una pequeña despensa, para guardar toallas y sábanas. El lado del dormitorio tiene puertas de caoba con marcos de acero. La unidad de despensa entre la sala y el dormitorio también es de acero y con pa-



Vista de la Sala, con su estufa de carbón o leña, que también sirve como calentador de agua.



Detalle interior, que demuestra cómo se ha aprovechado al máximo el espacio y las divisiones, con despensas y armarios empotrados en las paredes.



Vista de la cocina, dotada de toda clase de comodidades.

neles de madera. En la sala hay una estantería para loza y tres gavetas, y del lado del dormitorio otras tres despensas para manteles y sábanas sucias, limpias y para otros efectos.

La división entre el baño y la cocina oculta un mecanismo que es un milagro de la ciencia moderna.

Del lado de la cocina hay un fregadero, refrigerador y despensa, y además varias gavetas. Del lado del cuarto de baño, hay uno con una máquina de lavar. Las tuberías para el agua fría y caliente están en el centro de esta unidad, junto con el serpentín para el agua caliente.

La estufa para calentar el agua, se encuentra detrás de la sala. Utiliza madera o carbón. También hay un calentador eléctrico, instalado en el serpentín, que puede calentar 32 litros de agua cuando el hogar en la sala no está encendido. El hogar o estufa de la sala también provee la calefacción a la cocina y los dormitorios por conducto de aire caliente, que pasa por las paredes de los distintos cuartos.

El método de construcción de estas casas se ha planeado de tal manera que más del noventa por ciento de la mano de obra puede realizarse en la fábrica. Los pisos de madera son de secciones, atornillados directamente a piezas de acero laminado. Las paredes son de paneles de gruesos iguales, exceptuando las esquinas, en las que se colocan las ventanas de marcos de acero.

El trabajo de construcción, en el sitio donde se va a levantar la casa, está reducido a un mínimum. Después de fraguar los cimientos de hormigón, se arman las paredes y divisiones, colocándose en seguida las distintas unidades y despensas interiores. La última operación consiste en colocar el techo.

A los precios actuales, esta casa se calcula tiene un costo de 550 libras esterlinas, que se espera reducir en el futuro. Las casas son propiedad del Gobierno Británico y se alquilan a las personas que más las necesiten.

Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires

Inspección Técnica de Obras Particulares

PRIMERA PARTE DE LA ACTUALIZACION PERIODICA DEL CODIGO DE LA EDIFICACION. —Expdte. 79.975-C-1945. Decreto del 30 de Octubre de 1945.

---

1. 3. 2.—Lista de las definiciones.

En la letra H incluir después de la palabra vestíbulo: "de un área mayor de 10 m²".

En la letra L corregir la siguiente definición:

Lugar para carga y descarga: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden acceder a su carga y descarga fuera de la vía pública.

En la letra P cambiar la expresión **Predio interior por Predio Intermedio:** Aquél que no es predio de esquina.

1. 3. 3.—Abreviaturas.

Suprimir de la lista O. S. N. (Obras Sanitarias de la Nación) y colocar en su reemplazo en el orden alfabético correspondiente A. N. D. A. (Administración Nacional del Agua).

2. 1. 2. 2.—Documentos necesarias para tramitar la edificación:

a) Suprimir el siguiente párrafo: "... la planilla descriptiva de la obra en formularios aprobados (por duplicado)..."

b) Donde dice O. S. N. debe decir A. N. D. A.

2. 1. 3. 7.—Planos de proyectos de loteo.

Modificar el segundo párrafo en la siguiente forma: El plano se dibujará en escala de 1:500, u otra aceptada por la Dirección y contendrá:..."

2. 1. 4. 1.—Plazo de aprobación de permisos.

Donde dice: "24 días hábiles", poner "30 días".

2. 1. 4. 3.—Pago de impuestos.

Donde dice "15 días", poner "30 días".

2. 1. 4. 4.—Entrega de documentos aprobados - Planillas de inspecciones y conformes.

Una vez pagados los impuestos se entregará al Director, o en su defecto igualmente al Constructor o al Propietario de la obra, una de las copias aprobadas de los documentos si los hubiere (planos generales de estructura, cálculos estáticos, instalaciones, memorias, planos de detalle).

La Dirección agregará al expediente de permiso un ejemplar de planillas de inspecciones y conformes ajustadas a las exigencias de este Código, suministrándose a los profesionales o en su defecto al propietario, formularios que servirán para pedir las sucesivas inspecciones, una ficha censal y además una chapa de formato aprobado con el número correlativo de la obra para cada año. Esta chapa será devuelta con el pedido de Inspección Final. La chapa no será necesaria para instalaciones y obras funerarias.

Cuando un Profesional no pueda retirar personalmente la copia de los documentos aprobados, los formularios para pedir las inspecciones, la ficha censal y la chapa con el número de la obra, la Dirección podrá entregarlos al propietario dejando constancia del hecho en el expediente de permiso.

2. 1. 5. 7.—Reanudación del trámite de expedientes archivados.

La reanudación del trámite de un expediente archivado será concedida por una sola vez y deberá hacerse indefectiblemente dentro de los plazos que se indican a continuación. En caso contrario, será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos.

b) **Por caducidad del permiso concedido.**
Agregar al final el siguiente párrafo:
"En caso de haberse devuelto los impuestos de construcción el expediente no podrá ser utilizado de nuevo".

2. 3. 6. 3.—Depósito de garantía.

Modificar el primer párrafo en la siguiente forma: Los Profesionales y Empresas inscriptos en la matrícula, para ejercer sus actividades deberán comprobar haber depositado en el Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, a la orden del señor Intendente Municipal, en concepto de "depósito de garantía" uno de los siguientes valores:...

2. 3. 6. 7.—Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas.

Cuando un Profesional o Empresa inscriptos en la matrícula cambie de domicilio, deberá comunicarlo a la Dirección personalmente, por telegrama colacionado o carta certificada, dentro de las 48 horas de producido el cambio de domicilio.

3. 2. 3. 4.—Usos permitidos en los distritos industriales.

b) **Distrito I2.** Son permitidos los usos autorizados para I¹ y todas las industrias de las clases 1, 2, 3 y 4; además se permitirá la edificación de una sola vivienda privada en cada predio cuyos usuarios deberán soportar las molestias inherentes a las industrias permitidas.

c) **Distrito 13.** Se permiten las industrias de las clases 4, 5 y 6, y además los siguientes usos que deberán soportar las molestias inherentes a las industrias permitidas, a saber: edificios gubernamentales de toda clase; viviendas; templos; bibliotecas; museos; comercios; puestos de primeros auxilios; dispensarios; mercados generales y de abasto; clubs y sociedades; usos de utilidad pública; otros usos habituales similares a los permitidos y caballerizas, tambos y venta de ganado hasta dos establecimientos por manzana, con un máximo de 50 animales en total.

3. 2. 3. 6.—Predios ocupados por industrias o depósitos de la clase 1.

Se modifica solo el título.

3. 2. 3. 7.—Predios ocupados con industrias o depósitos de las clases 2, 3, y 4.

Las industrias y depósitos de las clases 2, 3 y 4 en predios con frente a calles de un ancho mayor que 20 m. situados en los distritos I_1, I_2 e I_3 deberán tener un retiro de 6 m. de la Línea Municipal que se destinará a jardín o arboleda.

3. 2. 4. 0.—Usos y destinos existentes.

3. 2. 4. 1.—Generalidades sobre usos y destinos existentes.

Todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código según las exigencias de uso para el distrito donde se halla ubicado, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruído, reformado, transformado, a menos que el nuevo uso o destino que se le dé sea permitido por el presente Código para la conservación en buen estado de la propiedad y las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico sin que se cambie el destino existente.

3. 2. 4. 2.—Edificio o instalación industrial existente.

Se permitirá ampliar la "Superficie edificada o cubierta" de un edificio o instalación industrial existente con uso o destino no conforme a las prescripciones de este Código con las siguientes limitaciones:

a) Que la ampliación se realice sobre el mismo predio o uno lindero al edificio o instalación existente.

b) Que la solicitud de permiso se presente antes de vencer cinco años de la vigencia de este Código.

c) Que el proyecto cumpla lo establecido en "**De la reforma y ampliación de edificios**".

3. 2. 4. 3.—Viviendas existentes en los distritos I_1 e I_2.

En una vivienda privada existente en un distrito I_1 o I_2, se permitirá ampliar la "superficie edificada o cubierta" con las siguientes limitaciones:

a) Que la ampliación se realice en el mismo predio.

b) Que el proyecto cumpla lo establecido en "**De la reforma y ampliación de los edificios**".

c) Que los usuarios soporten las molestias inherentes a las industrias permitidas.

En una **casa colectiva** existente se permitirá realizar obras que supongan un beneficio para la higiene y habitabilidad, siempre que los trabajos a ejecutar no sean para un mayor aprovechamiento rentístico de la propiedad y cuando las obras por responder a prescripciones reglamentarias sean exigidas por alguna Dirección o por la A. N. D. A.

3. 2. 5. 2.—Locales, instalaciones o depósitos industriales desocupados por mudanza.

Un local, una instalación o depósito industrial desocupado por mudanza podrá ser utilizado nuevamente aún cuando no se conforme a las exigencias de uso de este Código con el siguiente criterio:

—En la primera mudanza podrá instalarse una industria o depósito de la misma clase que la anterior.

—En las mudanzas sucesivas las industrias o depósitos deberán pertenecer a clases cada vez menos restringidas.

Cuadro del Resumen de los usos mencionados en el Cap. 3.

En la Columna de Industriales colocar un 3, frente a la leyenda Casa Colectiva (Pág. 59, Línea 33).

(★) En caso de que el ancho de la calle sea variable, se tomará como ancho ideal el promedio de los anchos de la cuadra.

En donde dice:	Debe decir:
• Comercio minorista con playa interna para maniobra cuando el área destinada a comercio exceda de 1.000 m^2	• Comercio minorista o, lugar para carga y descarga cuando el área destinada a comercio exceda de 1.000 m^2.
• Comercio mayorista con playa interna para maniobras cuando tenga depósito.	• Comercio mayorista con lugar para carga y descarga cuando tenga depósito.
• Depósito con playa interna de maniobra.	• Depósito con lugar para carga y descarga.
• Mercado de puestos minoristas con playa interna para maniobra.	• Mercados de puestos minoristas con lugar para carga y descarga.

---

3. 3. 1.—Delimitación de los distritos de altura.

...igual todo hasta...

Distrito H 10: Las dos aceras de la Avda. 9 de Julio, acera este de Carlos Pellegrini y de Bernardo de Irigoyen, oeste de Cerrito y de Lima (hasta Constitución), eje de Lima Este (de Constitución a Brasil), eje de Gral. Hornos (de Brasil a Caseros), y las dos aceras de las calles transversales comprendidas entre las mencionadas, con excepción de la acera Sud de Caseros.

Este distrito se subdivide en cuatro secciones a saber:

Sección Primera: Carlos Pellegrini y Cerrito, entre los ejes de las calles Sarmiento y Lavalle.

Sección Segunda: Bdo. de Irigoyen y Lima, y Carlos Pellegrini y Cerrito, entre el eje de Belgrano a Sarmiento y de Lavalle a Córdoba.

Sección Tercera: Avenida 9 de Julio, desde Córdoba a Leandro N. Alem y desde Belgrano a Caseros; la acera norte de Córdoba entre Carlos Pellegrini y Cerrito y la acera Sud de Belgrano entre Bernardo de Irigoyen y Lima con las esquinas correspondientes a esos rumbos.

Sección Cuarta. Los demás tramos de Carlos Pellegrini y Cerrito; Bernardo de Irigoyen; Lima hasta Constitución: Lima Este y General Hornos; de Brasil a Caseros; y las calles transversales comprendidas entre Carlos Pellegrini, Cerrito, Bernardo de Irigoyen, Lima y General Hornos.

Distrito H 11.

...sigue igual... hasta el final del distrito H 12.

3. 3. 3. 1.—Alturas máximas de fachada.

Las alturas que se establecen en este artículo se medirán sobre un nivel "cero" señalado para cada cuadra por la Dirección. Este "cero" corresponderá al cordón más elevado para la cuadra y su cota estará determinada por la Oficina de Niveles. Las máximas permitidas para las fachadas son las que se enumeran a continuación:

a) En los distritos designados con H1, H2, H3, H4 y H5, la altura de fachada es función del ancho de la calle y se consigna en el cuadro:

Distritos	Ancho de la calle a (*)				
	a hasta 8m	a mayor que 8 hasta 12m	a mayor que 12 hasta 20	a mayor que 20 hasta 30	a mayor que 30 m.
H 1	18,00	21,25	24,50		
H 2	14,75	18,00	21,25	24,50	27,75
H 3	11,50	14,75	18,00	21,25	24,50
H 4	8,00	11,50	14,75	18,00	21,25
H 5	5,00	5,00	11,50	14,7ú	18,00

(*) En caso de que el ancho de la calle sea variable, se tomará como ancho ideal el promedio de los anchos de la cuadra.

b) En el distrito H1 para toda calle con un ancho superior de 20 m. su altura máxima de fachada deberá estar condicionada a la altura establecida para el distrito H 12.

c) En los distritos designados con H6 la altura de fachada es de 24,50.

d) En los distritos designados con H7 la altura de fachada es de m. 14,75.

e) En los distritos designados con H8 la altura de fachada es de 8 m.

f) En los distritos designados con H9 la altura de fachada es de m. 24,50.

Las alturas de fachada establecidas en este artículo comprenden:

Piso Bajo y el número máximo de pisos altos que se menciona en el cuadro:

Altura	5,00 m.	8,00 m.	11,50 m.	14,75 m.	18,00 m.	21,25 m.	24,50 m.	27,75 m.
Piso bajo	1	1	1	1	1	1	1	1
Pisos altos máximos	—	1	2	3	4	5	6	7

3. 3. 3. 2.—Alturas fijas de fachada.

Las alturas de fachada que se consiganan en este artículo son obligatorias:

a) **Distrito H 10 y H 11.**

Las alturas que se establecen en este inciso se medirán sobre un nivel "cero" señalado para cada cuadra por la Dirección. Este "cero" corresponderá al cordón más elevado para la cuadra y su cota será determinada por La Oficina de Niveles.

(1) **En los distritos designados con H 10.**

La altura de fachada será:

En la sección primera 37.00 m., que comprende Piso Bajo y 9 altos;

En la sección segunda 35.00 m., que comprende Piso Bajo y 9 altos;

En la sección tercera 33.00 m., que comprende Piso Bajo y 8 altos;

En la sección cuarta 24.50 m., que comprende Piso Bajo y 6 altos.

(2) **En los distritos designados con H11:**

Ampliar el primer párrafo en la siguiente forma: La altura de fachada será de 37.00 m., que comprende Piso Bajo y 9 altos.

b) **Distrito H12:**

Donde dice Plaza Lorea, poner Luis Sáenz Peña. Modificar el último párrafo en la siguiente forma: No se permitirá ningún edificio que no alcance a la altura de fachada establecida en este inciso. Sólo se autorizarán obras para readaptación o reformas en los edificios existentes que tengan altura menor, siempre que no implique aumentar la duración probable del edificio y estuviese expresamente autorizada por el D. E.

3. 3. 3. 4.—Construcciones permitidas sobre la altura de fachada.

a) **Distritos H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7 y H8.**

(1) Por encima de la altura de fachada podrá construirse un nuevo piso con locales habitables de al-

tura fija de 2.70 m. con paramentos verticales siempre que no rebase un plano inclinado de 45° respecto a la horizontal que a modo de perfil se indica en la figura; (figura 3. 3. 3. 4 a) (1) igual menos la expresión "o eje divisorio") reemplazando 3 por 2,70 m.

Sobre el nuevo plano horizontal distante 3 m. del que se halla al nivel de la altura de fachada podrá ejecutarse lo autorizado en los Items (2) y (3);

(2) Por encima del borde superior autorizado para la fachada sólo podrá ejecutarse: con paramentos verticales, locales habitables sin valor locativo independiente con la altura libre no mayor de 2.70 m.; construcciones no habitables, como ser tanques, casillas para maquinaria, de ascensor, salida de escaleras, conductos y hollineros, con medidas y los accesorios estrictamente indispensables para servir a su fin y las pérgolas. Estas construcciones se mantendrán en todos los casos debajo de un plano inclinado de 45° y apoyado sobre la intersección del vertical de la Línea Municipal, con el horizontal al nivel de la altura de fachada;

(3) Por encima de los perfiles autorizados en los Items (1) y (2) los parapetos opacos podrán elevarse no más que 1.00 m.

Se suprimen las figuras F-3..3..3..4 a) (3), (sigue igual hasta...).

c) **Distrito H10:**

Por encima del plano horizontal situado a la altura de fachada sólo podrá ejecutarse y en las mismas condiciones, las construcciones no habitables autorizadas en los Items (2) y (3) del Inciso a).

(1) Modificar la primera parte en la siguiente forma:

en la Sección Primera arriba de la cota + 37.00 m., en la Sección Segunda arriba de la cota + 35.00 m., y en la Sección Tercera arriba de la cota + 33.00 m. medidas ambas sobre el "cero" de la cuadra...

(2) En donde dice "Sección Tercera" poner "Sección Cuarta".

3. 4. 1.—Delimitación de los distritos según el área.

Distrito A_3:

Incluir el siguiente apartado:

(24) Quedan incluídos los circuitos correspondientes a I_3.

3. 4. 2. 1.—Aplicación de normas sobre fondo y retiros de fachada principal.

Cuando se proyecten obras nuevas en predios ubicados en los distritos que se enumeran a continuación, se cumplirán las limitaciones que aquí se establecen:

a) **Distritos A1, A2 y A3.**—En estos distritos se deberá dejar un Fondo cuyo arranque no podrá estar, respecto de la **"cota del predio"**, más arriba que:

14,75 m. en el distrito A1: para Piso Bajo y no más de 3 pisos altos.

11,50 m. en el distrito A2: para Piso Bajo y no más de 2 pisos altos.

8,00 m. en el distrito A3: para Piso Bajo y no más de 1 piso alto.

En ningún caso se permitirán construcciones de cualquier naturaleza sobre la azotea, excepto la formación de terrazas jardín.

...Sigue igual hasta...

b) **Distrito A9.**—En este distrito no es obligatorio dejar un Fondo cuando el destino o uso sea para industria o depósitos; en los demás casos se cumplirá lo dispuesto en **"Superficie edificable en el distrito A9"**. Los predios situados en los distritos I_1 e I_2 con frente a calles de ancho mayor que 20 m. deberán dejar en el frente, junto a la Línea Municipal y por todo el ancho del predio, una faja de 6 m. sin edificar, destinada exclusivamente a jardín, arboleda o lugar para carga o descarga

3. 4. 2. 2.—Delimitación del Fondo.

En cada predio, la superficie del Fondo estará delimitada por una línea que se trazará como sigue:

a) **Trazado de la Línea de Fondo — Caso general:**

Sea: **B**; un punto cualquiera del perímetro del predio;

A; la proyección de **B** sobre la Línea Municipal;

P; un punto de la Línea de Fondo, situado sobre **AB**, distante de los extremos: **AP** = **e**; **BP** = **f**; **AB** = e + f = n.

Los valores de **f**, cuando n 15 se calcularán con la fórmula:

$$f = 0{,}4\ (n - 15).$$

b) **Casos especiales:**

(1) En los predios de esquina, se deberá considerar dividido el terreno en tantas fracciones virtuales cuantas Líneas Municipales hubiere, mediante bisectrices trazadas desde los vértices que forman las Líneas Municipales (a este efecto no se considerará como Línea Municipal la de la ochava que tenga hasta 10 m.), en correspondencia a cada Línea Municipal se trazará la respectiva Línea de Fondo, debiendo valer la que se obtenga por continuidad de éstas, pasando de una a otra en sus intersecciones;

(2) Cuando el predio deba tener obligatoriamente jardín al frente, la Línea Municipal se considerará trasladada a la posición de retiro obligatorio, a los efectos de este artículo;

c) **Compensación de la Línea de Fondo:**

Sin desvirtuar el principio de la formación del Fondo, sin reducir el área de éste, ni rebasar la mayor distancia de la Línea PP. La Línea de Fondo obtenida aplicando los incisos anteriores podrá ser modificada a fin de facilitar la mejor solución arquitectónica de la edificación. Esta compensación será obligatoria para transferir las partes del Fondo con f **1,225 m.** acrecentando las partes con **f 1,225 m.** o para obtener este límite.

Cuando **f 1,225m** y la superficie del Fondo es inferior a 8 m², no será obligatorio dejar Fondo. Cuando **f 1,225m** y la superficie del Fondo es mayor que 8 m² podrá, la superficie resultante, formar o acrecentar un patio con dimensiones no inferiores a las mínimas siem-

pre que uno de sus lados coincida con la Línea divisoria trasera del predio.

d) **Interpretación gráfica:**

Los croquis que siguen ilustran, por vía de ejemplo, el concepto de la delimitación del Fondo y la compensación:

Los croquis deben insertarse aquí — ahora van en lámina aparte.

3. 4. 2. 3.—Superficie edificable en el distrito A9.

En los predios situados en el distrito A9 no destinados a industria o depósito, la superficie edificable será el 80 % de la que resulte de aplicar lo dispuesto en **"Delimitación del Fondo".**

3. 4. 2. 5.—Fondo en la edificación de salas de espectáculos públicos.

La edificación destinada a sala de espectáculo público en cualquier predio de esquina está exceptuada de las prescripciones relativas a Fondo. Cuando el predio sea intermedio y esté situado en un distrito A1, A2 o A3, podrá prescindirse de la obligación de dejar Fondo. En todos los casos el D. E. considerará los proyectos presentados situados en los demás distritos.

3. 6. 1.—Posibilidad de edificar con alturas mayores que las determinadas por este Código.

El D. E. concederá permiso para rebasar los planos de las alturas de fachadas autorizadas por este Código, siempre que se cumpla con lo establecido en este Capítulo. Los impuestos se liquidarán de acuerdo con lo que establecen las ordenanzas impositivas, pero no podrán liquidarse otros que los generales de delineación y contrucción, excepto los de cuerpos salientes cerrados sobre la Línea Municipal y sótanos debajo de las aceras, en los permisos de edificación que se aprueben.

En los distritos H6, H7, H10 y H11 no podrá...

3. 6. 3. 2.—Asoleamiento en caso de edificación sobreelevada.

No se modificarán las condiciones de asoleamiento que determinan las alturas establecidas en 3. 3. 0, ya sea sobre la vía pública, sobre el Fondo o sobre los predios vecinos.

3. 6. 3. 3.—Perfil del edificio por encima de la altura de fachada.

Suprimir el inciso c).

3. 6. 4.—Dimensión mínima de predios para edificación sobreelevada.

Sobre cada calle el frente del predio no será menor que 20 m.; el área del terreno no será inferior a 1.000 m² en predios intermedios y 600 m² en predios de esquina.

3. 8. 1.—Convenio de apertura de vía pública.

"Donde dice:"... firmado por Arquitecto, Ingenie-"ro Civil o Agrimensor diplomado por Universidad "Nacional" poner: "...firmado por el propietario "y un Profesional con diploma de Universidad Nacio-"nal que lo habilite para ello."

Donde dice O. S. N. poner A. N. D. A.

3. 9. 1.—Dimensiones mínimas de los predios.

Todo predio rectangular, resultante de una subdivisión de terreno, tendrá las dimensiones mínimas que se indican en el siguiente cuadro:

Ubicación del predio	Altura de fachada permitida	Frente mínimo	Area mínima
Distritos I1 e I2	Cualquier altura	25 m.	1.000 m²
Distritos R3	Cualquier altura	15 m.	350 m²
En los demás distritos	Altura mayor que 24.50 m.	15 m.	350 m²
En los demás distritos	Altura hasta 24.50	12.50 m.	250 m²
En los demás distritos	Altura hasta 18 m.	10 m.	150 m²

En los predios de esquina el frente sobre cada calle se medirá hasta la intersección de las prolongaciones de las Líneas Municipales de cada calle. En caso de esquinas con frente a calles que fijan diferentes alturas de fachada, las medidas del predio se establecerán conforme a la mayor altura. Todo predio no rectangular, además de cumplir las exigencias establecidas para los rectángulos, el ancho medio no será inferior a la medida fijada para su frente.

3. 9. 2. 1.—Separación de fracciones con medidas insuficientes.

Donde dice: "Programa arquitectónico", poner "uso"

Agregar al final el siguiente párrafo:

Un predio con frente a más de una calle se podrá dividir para formar uno sobre cada calle aun cuando los frentes sobre alguna de ellas sean menores que los establecidos en este capítulo; el área de cada fracción no será menor que las mínimas y las líneas separativas deberán favorecer la continuidad de los fondos de la manzana, salvo en los distritos I_1 e I_2.

3. 9. 2. 2.—Separación de fracciones de contrafrente.

Cuando se separen fracciones de contrafrente para acrecentar un predio colindante y la nueva conformación de los predios en la manzana perjudique la unión de los Fondos entre sí, desvirtuando los principios que persiguen las disposiciones relativas a Fondo contenidas en **"De los distritos según el área"** se considerará inexistente esta separación y englobamiento de fracciones a los efectos del establecimiento de la superficie edificable del predio acrecentado; el resto del predio primitivo deberá tener un área no inferior a las mínimas salvo en los distritos I_1 e I_2. La Dirección dejará constancia en las certificaciones que expida de la fecha en que resolvió aprobar las divisiones o englobamiento y, además, la restricción que establece el párrafo precedente.

3. 9. 2. 3.—Disposición relativa a la subdivisión de inmuebles.

Autorízase la subdivisión de inmuebles aun cuando las dimensiones de los lotes no se ajusten a las medidas establecidas en el Art. 3.9.1., en los casos en que se hubieran constituído derechos reales de garantía sobre algunos de los lotes que resulten de la subdivisión, con fecha cierta anterior al 8 de julio de 1944.

3. 9. 3. 1.—Planos de loteos.
Todo loteo o subdivisión de terreno será sometido a la aprobación del D. E. en planos firmados por el Propietario y un Profesional con diploma de Universidad Nacional que lo habilite para ello.

4. 1. 2. 4.—Cota mínima de piso bajo y terreno.
Poner en el penúltimo párrafo: 15,80 m. en lugar de 14,50 m.

4. 1. 2. 5.—Niveles inferiores a los oficiales.
Donde dice: O. S. N. debe decir A. N. D. A.

4. 2. 3 0.—Convenio de ochavas.

4. 2. 3. 1.—Transferencia de ochavas.
Presentada la solicitud de permiso para construir con la ochava reglamentaria que corresponda, se exigirá al propietario como trámite previo ineludible la manifestación de que se transfiere a favor de la Municipalidad el terreno que abarque la ochava. En dicha manifestación se dejará constancia de que el precio a pagar por la Municipalidad —si la cesión no se hiciera a título gratuito— será determinado por expediente separado entre la Municipalidad y el propietario y en el caso de no producirse este acuerdo dentro de los ciento ochenta (180) días el precio será determinado judicialmente, con arreglo a las prescripciones de la Ley 189.

4. 2. 3. 2.; 4. 2. 4. 1. y 4. 2. 4. 2.
Se suprimen

4. 3. 3. 3.—Aceras arboladas.
Donde dice: "0,80 x 0,80 m." debe decir: "no mayor de 1,20 x 1,20 m.".

4. 3. 3. 4.—Entrada de vehículos.
El solado que sirva de entrada, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada. Este solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará de tarugos de madera que ofrezca suficiente adherencia al tránsito: granitullo, hormigón o bien materiales asfálticos; en los primeros casos las juntas se tomarán con asfalto. Queda prohibida la utilización de mezclas de cemento como solado. Los solados para vehículos...".

4. 3. 3. 5.—Celeridad en la ejecución de las aceras.
La construcción o reparación de aceras deberá efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable.
En las aceras de ancho igual o mayor que 1,00 m. la ejecución del solado...

4. 4. 2. 5.—Cuerpos salientes cerrados.

b) Por fuera de la ochava:

En calles de ancho mayor o igual que 13 m., en predios de esquina o intermedios, se permitirá que los pisos altos ubicados por encima de 3 m. medidos desde la acera, avancen sobre la Línea Municipal con las siguientes limitaciones:

(1) el frente sobre la calle medido con exclusión de la Línea Municipal de ochava no será inferior que 15 m.;
(2) que el cuerpo saliente se aparte no menos que cuatro metros de las divisorias y de la arista de ochava en Piso Bajo;
(3) que el avance no rebase de la Línea Municipal el valor de la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.

4. 4. 2. 7.—Salientes sobre la fachada principal en los distritos A5, A6 y A7.
Todas las salientes permitidas por fuera de la Línea Municipal quedan autorizadas para rebasar el plano vertical trazado sobre la línea de retiro obligatorio en los distritos A5, A6 y A7.

4. 4. 4.—Características de la edificación en los distritos R1, R2 y R3.

b) **Distritos R1 y A7:**
Todo muro, tanto divisorio como de fachada, visible desde la vía pública, tendrá un tratamiento que armonice con el de la fachada principal en cuanto se refiere a materiales, colores y líneas principales. La Comisión de Arquitectura intervendrá en estos casos cuando así lo estime la Dirección. En estos distritos queda prohibida la fijación de cualquier clase de aviso, anuncio o cartel salvo los de estudios profesionales de los habitantes.

4. 4. 6. 3.—Tipos de Pórticos — Delineamientos generales de fachada.
La Dirección proyectará el tipo de pórtico, delineamiento general de la arquitectura de las fachadas y el material de revestimiento que crea conveniente para cada cuadra. Para la preparación de los proyectos se tendrá en cuenta la armonía del conjunto, la dimensión de los lotes y el uso de los edificios establecido en este Código. El cielo raso del pórtico, la cornisa del primer piso y el intradós de los arcos deberán concentrarse en cada cuadra a alturas respectivamente uniformes medidas sobre el punto más alto de la acera que determinará la Dirección. Los pilares tendrán un espesor uniforme de 0.60 m. y los de las esquinas serán redondeados con un cuarto de circunferencia de 0,30 m. de radio.
El D. E. a solicitud del interesado podrá introducir cambios al delineamiento general de la fachada por modificaciones de las medidas de los predios a que correspondan, o por cualquier otra razón fundamental que juzgue atendible.
Los datos que sobre el proyecto oficial de pórticos soliciten los interesados, serán suministrados gratuitamente por la Municipalidad.

4. 4. 7. 1.—Medidores en cercas y muros de fachada.
Sobre la fachada principal, las cercas y muros vi-

sibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores que no excedan de: alto 26 cm., ancho 18 cm. y profundidad 0,185 m. Los medidores de dimensiones mayores podrán colocarse a opción del Propietario, embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material del paramento, con una capa de pintura u otro tipo de tapa que armonice con la arquitectura de la fachada. En el paramento interno de las cercas y muros de fachada, los medidores podrán ser embutidos sin cubrir los armarios con tapas. En todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.

4. 5. 1. 4.—Forma de medir los patios.

Las medidas de un patio se medirán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos con saliente mayor que 0,10 m.; asimismo los muros y cercas divisorias, existentes o no, se supondrán de un espesor de 0.45 m.

Los croquis que siguen ilustran la forma de medir los patios de iluminación y ventilación en algunos casos, regulares e irregulares, por vías de ejemplo:

Figura F: 4. 5. 1. 4 en la fórmula
donde dice c » a+5 (a—b)
debe decir c » a+3 (a—b)

Los dibujos de la figura quedan iguales.

4. 6. 1. 1.—Criterio de la clasificación de los locales.

A los efectos de las exigencias de este Código, los locales se clasifican como sigue:

a) **Primera clase:**
Dormitorios, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, comedores, salas, living-rooms, halls y demás locales habitables no comprendidos en la tercera clase;

b) **Segunda clase:**
Cocinas, cuartos de baño, retretes, escaleras principales, cuartos de costura, cuartos de planchar, guardarropas o vestuarios colectivos, lavaderos;

c) **Tercera clase:**
Locales de trabajo y de negocio, depósitos comerciales e industriales.

d) **Cuarta clase.**
Pasajes, corredores, salitas de espera anexas a oficinas, guardarropas, cuarto ropero anexo a dormitorio, escaleras secundarias, tocadores, depósitos no comerciales ni industriales, despensas, salas de cirugía, salas de Rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados, grabaciones de discos y control de la grabación.

e) **Quinta clase.**
No se modifica.

4. 6. 2. 2.—Altura de los locales en general.

c) **Locales de tercera clase.**

(3) **Situados en sótano o semisótano.**
En toda la Ciudad su altura mínima será en función de su área:

hasta 30 m²	3,00 m.
hasta 100 m²	3,50 m.
más de 100 m²	4,00 m.

4. 6. 2. 5.—Altura rebajada de locales de primera clase.

Queda suprimido este artículo.

4. 6. 2. 6.—Altura de los locales en los distritos H 10 y H 11.

Pasa a ser Art. 4. 6. 2. 5.

4. 6. 3. 1.—Areas y lados mínimos de locales de primera clase.

En cada unidad locativa que tuviera un solo local de primera clase, éste no tendrá lados menores que 3 m. y su área mínima será de 16 m²; si hubiera más de un local de primera clase, por lo menos uno tendrá 12 m² y no tendrá lados menores que 3 m. y los otros un área no inferior a 6 m², y no menos de 2 m. de lado en cualquier dirección de la superficie computable.

4. 6. 3. 2.—Areas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes.

a) **Cocinas y espacios para cocinar.**
Igual.

b) **Baños y retretes.**
Agregar al final de todo:
Podrá reducirse el lado mínimo de los retretes que contienen inodoro solamente y de los baños con inodoros y ducha sin bañadera hasta un valor no menor de 0,75 m. pero siempre que el otro lado se amplíe a 1,20 m. como mínimo; ambas medidas se tomarán en el plano horizontal a 0,50 m. del solado.

4. 6. 3. 9.—Cajas de ascensores, sus características y dimensiones.

Agregar un nuevo inciso:

h) **Prevenciones para caídas del contrapeso.**

(1) **Caja de ascensor apoyada directamente sobre el terreno natural.**
De la última parada más baja, todos los elementos de ascensor exigidos debajo del sobrerrecorrido inferior se ubicarán dentro del fondo de la caja en forma reglamentaria, aislados del terreno mediante la obra de mampostería y hormigón necesaria. Las guías de la cabina y del contrapeso deberán alcanzar el fondo de la caja.

(2) **Caja de ascensor no apoyada directamente sobre el terreno natural.**
Si se provee al contrapeso de paracaídas, todos los elementos del ascensor exigidos debajo del sobrerrecorrido inferior se ubicarán dentro del fondo de la caja en forma reglamentaria.
Todas las guías deberán tocar el fondo de la caja. Esta será resistente y no podrá tener más aberturas que las indispensables para los elementos de exclusiva pertenencia del ascensor.
Deberán presentarse sin excepción, los planos correspondientes a los paracaídas a utilizarse, previamente a su colocación, los que serán aprobados por la Dirección, siempre que a su juicio, reúnan condiciones eficientes de seguridad y funcionamiento.
Si no se proyecta la colocación de paracaídas, en el contrapeso, deberá prolon-

garse el fondo de la caja del ascensor en la porción de la superficie en planta que corresponde al contrapeso, hasta el terreno natural, al que llegarán las guías y se instalarán los elementos terminales del contrapeso en forma reglamentaria, aislados del terreno por obra de mampostería u hormigón.

El hueco de la caja prolongada será de un ancho no inferior a 0,50 m. y el acceso a tal espacio se hará posible, mediante puerta de manejo controlado, que impida la marcha del ascensor, estando ella abierta. Los demás elementos exigidos debajo del sobrerrecorrido inferior del ascensor, se dispondrán en el fondo sobreelevado de la caja.

El fondo de la caja de ascensor con su parte prolongada constituirán un conjunto resistente, sin más aberturas que las previstas en este apartado y las indispensables para elementos de exclusiva pertenencia del ascensor.

4. 6. 4. 1.—Exigencia mínima de patio.

b) Un local de segunda clase, salvo baño o retrete, en caso de ventilarse por conducto, por patio de segunda categoría;

4. 6. 4. 2.—Situación de los dinteles.

El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local, no inferior a los 2 m.

4. 6. 4. 9.—Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas.

Todo espacio cubierto como ser: galería, porche, logia, balcón, alero u otro voladizo sobre el vano de iluminación, o ventilación natural de un local, no tendrá ningún elemento a nivel inferior al dintel del vano del local. El saliente del espacio cubierto será función de: la longitud **L** de la parte cubierta sobre el vano, la distancia vertical **H** entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local y la clase del local.

Sea **v** el ancho acumulado de los vanos de un local. Si:

a) L 0,5 v. el saliente no depende de los vanos;

b) L 0,5 v. el saliente tendrá las siguientes limitaciones:

(1) **Locales de primera clase:**

Vanos frente a patio interior: S « $\frac{1}{2}$ H

Vanos frente a patio de frente, contrafrente, vía pública o fondo S » $\frac{2}{3}$ H

Cuando el saliente esté retirado de la posición permitida en "Limitación de las salientes en las fachadas": S « H

(2) **Locales de segunda clase:** S « H

(3) **Locales de quinta clase:**

El saliente se establecerá como en (1) y (2), según el uso o destino asignado al local.

c) Cuando el espacio cubierto esté cerrado en ambos costados el saliente será igual o menor que la mitad de la separación "a" de los paramentos de cierre lateral o de la abertura exterior: S » $\frac{a}{2}$

además **a** debe ser mayor o igual que el ancho **v** del vano: a » v

Si hubiese parapeto deberá quedar libre, por todo el frente del espacio cubierto, una abertura en alto **hl** no inferior a 1,40 m.:

hl » 1,40

d) La medida o dimensión máxima del saliente s del espacio cubierto respecto del paramento interior del local, puede llevarse formando con el muro sobre el que se abre el vano un ángulo mayor o igual de 45°, pero con la condición de que tal dimensión máxima se verifique sobre todo el ancho del vano. Asimismo en el caso de cerrarse lateralmente al frente las partes cubiertas, la distancia libre entre el paramento de los muros de cerramiento y el paramento interior del local no será inferior al doble de la medida máxima del saliente "s" que corresponda según el caso.

4. 6. 6. 1.—Ventilación de cocinas por conducto.

Una cocina deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación permanente, dispuesto como sigue:

a) **Caso de conducto con remate en la azotea:**
Donde dice: "0,03 m^2." poner "0,01 m^2."

b) **Caso de conducto con remate lateral en un patio o en el fondo.**

Cuando sobre el artefacto "cocina" se proyecta la ejecución de una campana, el conducto de ventilación exigido en el inc. a) podrá sustituirse por otro de igual sección y características, con la entrada ubicada en la parte alta de la campana; podrá ser con tramos horizontales de longitud no mayor que 1 50 m.; comunicará lateralmente con un patio o con el Fondo y rematará con un sombrerete para facilitar la dispersión de los gases y vapores.

4. 6. 6. 4.—Ventilación de sótanos y depósitos por conducto.

Los locales ubicados en sótano y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25 m^2. de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,015 m^2. y lado no inferior a 0,10 m. Estos conductos podrán rematar según convenga al proyectista, en un patio de primera o segunda categoría o bien en la azotea.

El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.

Cuando el local del sótano por su uso o destino requiera ventilación variable o una ventilación especial podrán colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación sólidos y fácilmente manejables.

4. 6. 6. 5.—Ventilación complementaria por conducto de locales para negocio y trabajo.

El conducto de la ventilación complementaria, en lo-

cales para negocio y trabajo tendrá las siguientes características:

a) La sección transversal no será inferior a 0.03 m^2. uniforme en toda su altura, con superficie interior lisa, de eje vertical e inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y sólo podrá servir a un local;
b) La abertura del conducto en local será libre;
c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará sobre la azotea o techo no menos de 0,50 m. cuando sean inaccesibles y a no menos de 1,80 m. en caso contrario;
d) La Dirección podrá obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

4. 7. 1. 8.—Accesos a cocinas, baños y retretes.

El acceso a una cocina, baño o retretes desde locales donde se habita o trabaja deberá ser posible por corredor, paso cubierto, o bien directamente.

En las viviendas existentes unifamiliares y en las colectivas cuyas unidades locativas cuenten con menos de cuatro locales de primera clase, en los que se proyecte un nuevo local de primera clase, no se exigirá el cumplimiento de este artículo.

4. 8. 1. 1.—Coordinación de funciones entre la A.N.D.A y la Municipalidad.

Donde dice O.S.N. poner A.N.D.A.

4. 8. 1. 2.—Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado.

Donde dice O.S.N. debe decir A.N.D.A.

4. 8. 1. 3.—Servicio mínimo de salubridad en vivienda.

En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad locativa independiente tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción las comodidades enumeradas en los incisos a), c) y d) de **"Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado".**

En cada unidad locativa con más de una ducha, habrá por lo menos una bañadera instalada y si tuviera instalación de agua caliente todos los baños contarán con esta última mejora, salvo aquéllos que por su uso accidental no la requiera.

4. 8. 1. 5.—Servicio de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y cloacas.

Donde dice O.S.N. debe decir A.N.D.A.

8. 3. 4.—Locales destinados a cocina.

En toda unidad locativa utilizada para vivienda habrá una cocina o por lo menos un espacio para cocinar con las características que prescribe este Código.

4. 11. 2. 2.—Facultad de la Dirección relativa a reforma o ampliación de edificios.

En los edificios comprendidos en los incisos a), b) y c) de "Caso general de reforma o ampliación de edificios" la Dirección podrá autorizar la conservación y readaptación de lo existente, siempre que haya sido ejecutado de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en la época de su construcción, y siempre que la obra nueva no afecte al Fondo y a la faja de terreno en el frente, en los casos de retiro establecido en **"Aplicación de normas sobre Fondos y retiros de fachada principal".**

4. 11. 2. 3.—Obras de ampliación a ejecutar por etapas.

Los edificios gubernamentales, de instrucción, cultura, sanidad, caridad, deportes y las industrias que no estuvieran completados a la vigencia de este Código, podrán ser ampliados en la totalidad de las obras faltantes. Cuando el proyecto de la ampliación contravenga el presente Código, la solicitud de permiso de obra deberá ser presentada hasta el 31 de diciembre de 1945, informando la Comisión del Código cuando lo disponga la Intendencia. El programa de ejecución de las obras aprobadas se cumplirá dentro de los diez (10) años de la fecha de concesión de permiso.

4. 11. 4. 2.—Reformas y ampliaciones en el Distrito R6.

d) **Caso de predio intermedio.**
Donde dice "predio interior" poner "predio intermedio".

4. 12. 1. 4.—Cuadro de las prevenciones para Edificios comerciales e industriales:

En la columna de las prevenciones de extinción E, frente a la leyenda de: Casas de escritorios - oficinas, sólo deben figurar los números 4 y 7 eliminándose el 1 y 2.

4. 12. 2. 2.—Prevenciones de construcción:

El texto igual hasta:

Condición C3.

Cuando un local se subdivida en dos o más partes sin modificar su destino, el muro separativo entre ellos podrá ser de 0,15 m de espesor de albañilería de ladrillo o de 0,10 de espesor de hormigón, provisto en sus paramentos de un forjado de material aislador e incombustible convenientemente soportados.

Condición C6.

Los locales destinados a revelación, impresión o secamiento de películas estarán en un solo piso —sin edificación superior— convenientemente independizados de otros que tuviera el edificio y comunicación mediante pasos o corredores de circulación a patio, fondo o frente.

El texto sigue igual.

4. 12. 2. 3.—Condiciones para favorecer la extinción:

Las prevenciones para favorecer la extinción serán caracterizadas con la letra E seguida de un número de orden,

Estas prevenciones son las siguientes:

Condición E1.

El edificio tendrá una instalación de agua contra incendio que reunirá las características siguientes:

—El agua provendrá de un tanque de reserva, cuyo fondo esté por lo menos 6,30 m. por encima del solado del local que requiera esta "condición" y su capacidad total se calculará a razón de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10 m^3 y un máximo de 40 m^3. Este tanque coincidirá con el que requiera el edificio para el consumo de los usuarios. Sin embargo la Dirección podrá exigir que no sea coincidente cuando por la magnitud del edificio, su uso o destino así lo justifique.

La cañería de bajada será de diámetro no inferior a 100 mm., los ramales tendrán no menos que

76,2 mm. La presión de prueba de la tubería no será inferior a 18 kg/cm^2.

(Lo demás de este artículo sigue igual).

7. 5. 2. 5.—Techos con vigas o con armaduras de madera.

Cuando un techo tenga armadura de madera, su cubierta será incombustible y estará separada del ambiente que cubra, por un cielo raso ejecutado con materiales incombustibles, salvo en los edificios que sean construídos totalmente en madera, en viviendas privadas y en locales de trabajo y depósitos cuyas actividades o materiales almacenados no signifiquen peligro de incendio.

5. 8. 1. 11.—Altura de cercas interiores.

Una cerca interior no rebasará los 2.20 m. de altura medidos sobre el suelo o solado más alto.

5. 8. 6. 1.—Espesor de muros no cargados.

El espesor de un muro exterior no cargado, depende de su situación y no será menor que las medidas consignadas a continuación:

a) **Fachada principal sobre la Línea Municipal**

(1) En Piso Bajo:

Muro de ladrillos comunes, 0,30 m.

El muro de albañilería podrá sustituirse por uno de hormigón armado, siempre que el espesor sin revoque no sea menor que 0,07 m. teniendo en cuenta lo dispuesto en "Muros de hormigón", y siempre que a juicio de la Dirección, ofrezca suficiente traba con la estructura resistente;

(2) En Pisos Altos:

Para locales habitables: 0,30 m. de ladrillos comunes o 0,24 m. de ladrillos huecos; para locales no habitables la mitad de estos espesores;

b) **Fachada principal retirada de la Línea Municipal.**

Cuando el muro esté retirado menos de 2.00 m. de la Línea Municipal y sobre ésta se construya una cerca de albañilería maciza de 0,30 m de espesor mínimo y no inferior a 0,50 m de alto, o de otro material de resistencia equivalente a juicio de la Dirección tanto en Piso Bajo como en pisos altos, podrán tener los espesores indicados en el Item (2) del Inciso a);

c) **Muros de patio:**

Tanto en Piso Bajo como en pisos altos vale lo establecido en el Item (2) del Inciso a);

d) **Nichos y recortes:**

Se permitirá en un muro exterior la ejecución de nichos y recortes que no afecten su seguridad siempre que no interesen más de 2/3 del espesor del muro o siempre que quede una protección equivalente.

5. 8. 6. 3.—Espesor de cercas interiores.

Suprimir el último párrafo que dice: "Una cerca interior...".

5. 9. 1. 2.—Revoques exteriores.

En el penúltimo párrafo suprimir: "...siempre que las juntas sean suficientemente alisadas y que el muro no sea visible desde la vía pública".

El último párrafo también se suprime.

5. 9. 1. 4.—Coloración de revoques exteriores.

El acabado superficial de los revoques exteriores, su enlucido, pintura y blanqueo, será de tonos suaves, que no produzcan molestias a la vista.

5. 9. 3. 1.—Coloración de la fachada principal.

El acabado superficial de la fachada principal deberá armonizar con las características de la zona, será de tonos suaves que no produzcan molestias a la vista.

5. 9. 4. 2.—Limpieza debajo de los contrapisos.

Donde dice O.S.N., poner: A.N.D.A.

5. 9. 4. 4.—Contrapiso debajo de solados de madera.

a) **Solados separados del contrapiso.**

(Igual).

b) **Solados aplicados al contrapiso.**

El solado de madera aplicado directamente sobre el revoque del contrapiso prescripto en el inciso a), se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente.

5. 10. 1. 3.—Desagüe de techos, azoteas y terrazas.

Donde dice O.N.S. poner A.N.D.A.

5. 10. 2. 1.—Característica de los materiales de la cubierta.

Suprimir después de: "imputrescible" la palabra "incombustible".

5. 11. 1. 1.—Tanques de bombeo y de reserva de agua.

(Los incisos a), b), y c) igual).

d) **Tanques de agua destinada para beber.**

Donde dice O.S.N. poner: A.N.D.A.

5. 11. 1. 2.—Desagües.

Donde dice: O.S.N., debe decir: A.N.D.A.

5. 11. 1. 4.—Pozos de captación de agua:

Donde dice O.S.N., poner A.N.D.A.

5. 11. 1. 7.—Disposiciones de la A.N.D.A. como complemento de este Código.

Donde dice O.S.N. debe decir A.N.D.A.

5. 11. 5. 8.—Chimeneas para hogares y estufas comunes en las viviendas.

Donde dice "...0,02 m^2", poner "...0,01 m^2".

5. 12. 2.—Obligación para con los predios linderos a una obra.

Simultáneamente con la conclusión y la limpieza de una obra, cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, se efectuará la limpieza correspondiente.

JUDICIALES

DAÑOS Y PERJUICIOS — Cambio de nivel de calles.

El propietario no incurre en culpa alguna si construye observando el nivel natural, si la Municipalidad se abstuvo en fijarle uno.

19.725. — Cámara Civil 2ª de la Capital, oct. 11-945. — Puric, José y otra c.| Municipalidad de la Capital.

JUEZ: CESAR A. FAUVETY.

Secretario: Raúl M. Esteves.

1º **Instancia.** — Buenos Aires, noviembre 21 de 1944. — a) Carlos Bonneu, en representación de los cónyugues José Puric y Josefina Briccich de Puric, propietarios de la finca Tronador 1416, de esta Capital, demandan a la Municip. de la Capital, por cobro de la suma de $ 6.653, o la que en definitiva resulte probada, cantidad en que estima los daños que le ha ocasionado a sus mandantes la elevación del nivel que existía en dicha calle, al ser pavimentada, nivel que sirvió entonces de base para la construcción de la finca mencionada, siendo actualmente imprescindible levantar el nivel de la base en 20 centímetros. Funda su derecho en el art. 1109 y concs. del cód. civil y solicita el pago de intereses y costas.

b) Corrido traslado de la demanda, lo contesta Ladislao E. Micchetoni, en representación de la Muinicipalidad, solicitando el rechazo de aquélla. Niega que la construcción del pavimento haya producido el daño que se pretende, sosteniendo, en cambio, que el mismo ha producido mejoras. Da motivos por los que afirma que su demandante no contrae ninguna responsabilidad cuando construye pavimentos y agrega que las necesidades públicas pueden alterar lo niveles de las calles sin que ello importe un derecho para los propietarios. Concluye manifestando que debe acreditarse el dominio y considera "exhorbitante" la suma reclamada.

CONSIDERANDO: 1º — Con el informe del Reg. de la propiedad de fs 31, se encuentra acreditado el carácter de propietarios del inmueble, invocado por los actores.

2º — La primera cuestión a resolver consiste en determinar si al edificarse la finca de la calle Tucumán 1416 se respetaron o no los niveles fijados por la Municipalidad para construir. Del expediente municip. núm. 54.034|12, agregado sin acumular, resulta que "no corresponde nivel", es decir, que la comuna no fijó el nivel en que se debió edificar, pero de las mismas constancias del citado expediente, surge que la obra se terminó de conformidad, es decir, sin que se infrigiera ninguna disposición municipal, ni en lo que respecta al nivel en que se construyó, ni en ningún otro rubro. La construcción se efectuó al nivel que entonces correspondía.

3º — Del expediente núm. 155.068|941 de la sección Obras públicas de la Muinicipalidad, surge que al construirse el pavimento de la citada calle frente a la finca en cuestión, la cota del terreno natural era de 32,74 y la del pavimento 32,84, habiendo adoptado el propietario en su patio una cota de 32,78, es decir, que la diferencia de niveles existentes se debió a la construcción del pavimento y no a que el nivel adoptado por el propietario, sin oposición de la Municipalidad, tal como se expresa en el considerando anterior, fuera inferior al que corresponde.

4º — Aclarado que la finca se construyó al nivel aceptado por la Muinicipalidad y que ésta construyó el pavimento de la calle que pasa frente a la misma a un nivel superior a aquél, corresponde establecer si ello ocasionó a los actores un perjuicio, y, por consiguiente, el monto del mismo y la correspondiente indemnización. Es reiterada la jurisprudencia en el sentido de que la Municipalidad es responsable por los perjuicios ocasionados en la propiedad privada por cambio de niveles en las calles. El proveyente ha tenido oportunidad de resolverlo en numerosas oportunidades (ver, entre otros, causa "Sarubi, Fco. c. Municip. de la Capital, sobre daños y perjuicios").

5º — Está probado que existe perjuicio, no sólo para los propietarios de la finca, sino para los inquilinos de la misma, pues, además de la disminución del valor locativo de aquella,

también existen las condiciones insalubres en que estos últimos deben vivir. La pericia producida de conformidad por los ingenieros Emilio Lacal y Antonio Ferro, propuestos por la parte demandada y actora respectivamente, prueba en forma fehaciente, el perjuicio sufrido y por el que se reclama indemnización.

6ª — Corresponde proceder, entonces, a fijar el monto de la indemnización, teniendo en cuenta las obras necesarias a construirse, para dejar la casa en condiciones habitables, en lo que respecta a los niveles, desagües, etc., y el lucro cesante en concepto de disiminución de alquileres. En lo que hace a este último rubro, si bien de la declaración de fs. 38 —que prueba la existencia de inquilinos desde antes de la construcción del pavimento— resulta que los propietarios rebajaron el alquiler de la finca en $ 40, ello no significa que este convenio entre partes obligue a terceros, en este caso la Municipalidad, máxime teniendo en cuenta que los peritos estiman la disminución del valor locativo en la suma de $ 10 mensuales. Esta es la cantidad que debe tenerse en cuenta para fijar el lucro cesante. En consecuencia, habiendo transcurrido desde que se construyó el pavimento —15 de junio de 1937 — hasta la fecha 89 meses, corresponde como indemnización, por este concepto, la suma de $ 890.

Por lo que respecta a los trabajos, que según la pericia de fs. 51 son necesarios para que la finca quede en perfectas condiciones, en lo que a su nivel se refiere, los mismos son justipreciados en $ 3.084,11 y si bien esta suma comparada con la valuación del edificio en 1938 —pesos 5.855— resulta sumamente elevada, es de tener presente que, por las consideraciones precedentemente expuestas, el propietario debe efectuar sus obras por motivos ajenos a él, debiendo agregarse a ello que el costo de los trabajos ha sido fijado por los peritos; uno de ellos propuesto por la misma Municipalidad. Ello no obstante, es indudable, como ya lo ha sostenido el suscrito en anteriores oportunidades, que sólo debe indemnizarse el costo de los trabajos tendientes a que la finca quede en condiciones pero no a que la misma goce una refección general, tendiente a renovarla o modernizarla, como ocurriría si se aceptara que el costo de los trabajos fuere superior al 50 % de la valuación del edificio hace seis años, máxime si se tiene en cuenta que el mismo fué construído en el año 1912. Por lo que se fija como indemnización por este concepto la suma de $ 2.000.

Por estas consideraciones, fallo condenando a la Municip. de la Capital, a pagar al actor dentro del término de 10 días, la cantidad de pesos 2,890, con sus intereses desde la fecha de la notificación de la demanda, y con costas. — **César A. Fauvety.** — Ante mí: **Raúl M. Esteves.**

2º **Instancia.** — Buenos Aires, octubre 11 de 1945. — ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

El doctor **Perazzo Naón** dijo:

Demandan los actores la cantidad de pesos 6.653 en que estiman los perjuicios sufridos en el inmueble de su propiedad producidos por el cambio de nivel al pavimentarse la calle. La sentencia hace lugar parcialmente a la demanda y condena a la Municipalidad al pago de la cantidad de $ 2.890, con intereses y costas. Apelan ambas partes, la Municipalidad por el todo, y los actores por considerar baja la cantidad fijada para indemnización y también las regulaciones.

La Municipalidad ya no insiste en su memorial en la tesis sostenida en 1ª instancia de que en principio no es responsable por los perjuicios que le cause a los propietarios el cambio de nivel que se produce al pavimentar las calles. Pero pretende introducir, en realidad, una cuestión nueva, fuera de la litis, y es la de que los propietarios actores incurrieron también en culpa al no edificar a una mayor altura, pues al hacerlo al nivel natural de la calle de tierra los desagües se producían en mala forma porque existían zanjas o cunetas profundas, las que lógicamente tenían que desaparecer con el tiempo. Cita en apoyo de su tesis un fallo de la cám. civil 1º, publicado en Rev. LA LEY, t. 33, p. 583.

La sola circunstancia de no haberse planteado la cuestión en oportunidad procesal me exime de entrar a considerarla. Por otra parte, cabe manifestar que el caso de autos no es igual al que contempló el fallo citado, en el cual el propietario al edificar al nivel natural del terreno lo hizo por debajo de la cota que le había fijado la Municipalidad y de ahí la culpa grave en que incurriera, mientras que en el sub lite no se le fijó cota alguna, por lo que el propietario al edificar, como era lógico, al nivel natural del terreno, con el consentimiento de la Municipalidad que le dió el conforme en el certificado final, no puede decirse que incurriera en culpa ni que infringiera las normas por aquélla fijadas.

Establecida en principio la responsabilidad de la Municipalidad, corresponde entrar a considerar la importancia de los perjuicios y el monto de la indemnización que determina la sentencia y que ha sido apelado por ambas partes por bajo y alto.

En el rubro de lucro cesante por disminución del valor locativo del inmueble, la sentencia fija de acuerdo a las bases que da la pericia, la cantidad de $ 890, por los 89 meses que corrieron desde que se realizó la pavimentación. A su vez, los actores pretenden que el porcentaje debe fijarse de acuerdo con la prueba de testigos y no a la de peritos, lo que me parece completamente ilógico.

Opino que no corresponde indemnización al-

guna por dicho concepto, pues los actores pudieron realizar inmediatamente las obras necesarias para colocar su propiedad a tono con el nuevo nivel y demandar inmediatamente por los perjuicios producidos, y no esperar años, con lo que se agravaría por única culpa de aquéllos la situación de la demandada.

Lo que pudieron exigir, es el importe de los alquileres que dejaron de percibir durante el tiempo necesario para efectuar las obras de reparaciones, que los peritos calculan en 45 días. Pero la cantidad que por tal concepto pudiera corresponderles es pequeña y bien puede considerarse compensada con el beneficio que incuestionablemente les reporta la obra pública al mejorar, como lo reconocen los peritos, las condiciones de higiene, salubridad y acceso al inmueble en cuestión.

En cuanto al importe de las reparaciones y reconstrucción del edificio para dejarlo en condiciones de desagüe sobre el nuevo nivel, los peritos lo justiprecian en la cantidad de $ 3.084 y la sentencia lo fija en la de $ 2.000.

Considero justa y equitativa esta suma y acertadas las razones dadas por el juez al establecerla, como que coinciden con las que el tribunal ha tenido en cuenta en casos análogos, desde que no es obligación de la Municipalidad renovar o modernizar el edificio, como indudablemente resultará al emplear materiales nuevos como los que han calculado los peritos en su dictamen. No es posible olvidar que se trata de una casa construída hace más de 30 años y cuyo edificio está valuado por la Contribución territorial en la suma de $ 5.835, según informe de fs. 62.

Por los fundamentos que preceden y concordantes de la sentencia apelada, voto porque se la confirme en lo principal y se la reforme en el monto de la condena, el que debe reducirse a la cantidad de $ 2.000, debiendo elevarse las regulaciones de acuerdo a lo que dispone el decreto sobre aranceles. Las costas de alzada se impondrán por su orden desde que los actores pierden su recurso y el de la demandada sólo prospera en parte.

Los doctores de **Tezanos Pinto y Chute,** adhirieron al precedente voto.

Por el mérito que ofrece la votación de que instruye el acuerdo que precede, se confirma en lo principal la sentencia apelada, y se la reforma en el monto de la condena, el que se reduce a $ 2.000. Se elevan las regulaciones. Las costas de esta instancia se declaran por su orden. — **Raúl Perazzo Naón.** — **César de Tezanos Pinto.** — **Roberto E. Chute.** — Ante mí: **Ernesto Funes Lastra.**

DESALOJO — Desalojo por mejoras — Decreto No. 15.516/44.

El art. 1º del decreto 15.516|44, no debe interpretarse en el sentido que el desalojo sólo procede cuando la demolición para reconstruir es total; sino que esa demolición, aunque parcial, debe tener por objeto la construcción de un edificio nuevo.

19.554 — Cámara Civil 1ª de la Capital, sept. 3-945. — **Roncoroni, Pío M. G. c|. Vercesi, José.**
JUEZ: ADRIAN FERNANDEZ MOUJAN.
Secretario: Esteban D. Domínguez.

1ª Instancia. — Buenos Aires, julio 5 de 1945. — CONSIDERANDO: 1º — Fúndase el desalojo pedido en que el inquilino adeuda más de dos meses de alquiler y en que por tratarse de un contrato de locación sin término, el propietario solicita la entrega del inmueble con el objeto de levantar en el terreno un nuevo edificio.

2º — El inquilino se opone al desalojo amparándose en el decreto número 15.516 del año 1944, que tiene por objeto fijar normas respecto a las causas que motiven desalojos de inmuebles sujetos a locación o sublocación por mejoras o reparaciones, durante la vigencia del decreto núm. 1580 del año 1943 (Bol. Of., junio 24 de 1944, p. 5).

La prueba producida demuestra evidentemente, a mi juicio, que este caso concreto no está comprendido dentro de los propósitos del referido decreto que complementa el anterior 1580.

La exposición de motivos del decreto núm. 15.516|44 y el texto de su articulado, así lo revelan. Trátase simplemente en él, de amparar a los locatarios que cumplen sus obligaciones y evitar, a la vez, que los locadores puedan burlar las disposiciones del decreto 1580 obteniendo el desalojo de sus locatarios so pretexto de ejecutar obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad, conforme al art. 1507 del cód. civil.

Por eso el decreto 15.516|44 resuelve como medida de emergencia y transitoria, prescindir del porcentaje establecido en el art. 1507 del cód. civil, estableciendo, en cambio, un criterio mucho más amplio en favor del inquilino, criterio que no es, sin embargo, el que le atribuye la interpretación del demandado.

En efecto: el texto del art. 1º prohibe el desalojo de inmuebles sujetos a locación o sublocación, invocándose la necesidad de efectuar mejoras o reparaciones, salvo el caso de que las obras a realizarse impliquen la demolición de las construcciones existentes para levantar un nuevo edificio de mayor capacidad locativa.

De ello, no se sigue, como el demandado lo pretende, que al efectuarse la nueva construcción, nada deba quedar en pie. O lo que es lo mismo, que se trate de una demolición absoluta y total. Lo que se busca y lo que persigue el decreto es solucionar momentáneamente el problema de la vivienda, como allí mismo se expresa, admitiendo, en cambio, el desalojo, cuando se demuestre en forma fehaciente la necesidad de reformas substanciales que importen, en rigor de verdad, un nuevo edificio.

En consecuencia, habiéndose justificado con los planos agregados y el peritaje de fs. 54 (ver punto VI) que la parte que debe demolerse importa $ 40.000, la que se deja subsistente $ 23.500 y que la construcción costará $ 406.800, es indudable que dichos trabajos importan la construcción de un nuevo edificio, aun cuando para ello se aprovechen, y en mínima parte, construcciones accesorias.

4º — A ello se agrega, en este caso, que el demandado está atrasado en el pago de más de dos meses de alquiler e impuestos a su cargo, por cuyo motivo tampoco está comprendido en los beneficios del aludido decreto núm. 15.516|44.

5º — Finalmente, el contrato de fs. 29 a 31, es ajeno por completo al actor (art. 1161, cód. civil).

Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, resuelvo decretar el dealojo de José Vercesi dentro de 10 días, porque adeuda más de dos períodos de alquiler (art. 1507, cód. civil), bajo apercibimiento de ser lanzado por la fuerza pública; con costas. — **Adrián Fernández Mouján.** — Ante mí: **Esteban O. Domínguez.**

2ª **Instancia.** — Buenos Aires, setiembre 3 de 1945. — Por sus fundamentos, se confirma la sentencia apelada, con costas, y se reforman las regulaciones de fs. 68. — **Raúl Perazzo Naón. — César de Tezanos Pinto. — Roberto E. Chute.** — Ante mí: **Ernesto Funes Lastra.**

Información General

LA CONSTRUCCION EN LA CAPITAL. — La Inspección Técnica de Obras Particulares hizo saber que durante el mes de octubre ppdo. acordó 1221 permisos de construcción, por un valor de $ 17.202.883, con una superficie cubierta de 132.756 metros cuadrados. La liquidación de derechos importó pesos 430.656.48.

Para la construcción de cercas y aceras otorgáronse 440 autorizaciones, importando el valor de los trabajos $ 164.216. La respectiva recaudación fué de $ 6.486.24. Por lo que hace a las instalaciones mecánicas, electromecánicas, térmicas e inflamables, los expedientes de habilitación y ampliación de instalaciones declararon un valor conjunto de $ 4.172.351.75 y la liquidación de derechos alcanzó a $ 45.417.24. Por el padrón de los años 1944-45 obtuviéronse $ 90.995.97 en concepto de derechos.

En conjunto, la dependencia de que se trata realizó durante el mes de octubre 25.604 inspecciones y resolvió 17.474 consultas.



TRANSFERENCIAS DE EMPRESAS. —El P. E. Nacional, por intermedio del Ministerio de Relaciones Exteriores, dió a conocer una resolución relacionada con diversas empresas de capitales del "eje", de algunas de las cuales se incautó oportunamente la Junta de Vigilancia y Disposición final de la Propiedad Enemiga.

Se trata de "efectuar el cambio de los capitales de todas las empresas que pertenecen a súbditos de países enemigos radicados en los mismos, adjudicándoseles mediante licitación pública a ciudadanos argentinos, sin interrumpir así las tareas de los establecimientos actualmente en funcionamiento, los cuales están siendo también depurados de aquel personal cuyas actividades anteriores puedan ser consideradas contrarias al bienestar y a los intereses generales del país y de las Naciones Unidas".

La información de la Cancillería agrega que "al ser argentinizadas" las firmas enemigas se tratará de dar facilidades a las personas que tengan el propósito de adquirirlas, fomentando la constitución de sociedades al efecto, para lo cual se arbitrará la cooperación del Banco de Crédito Industrial, con lo cual se abrirán las mejores perspectivas para los hombres de trabajo que deseen contribuir al engrandecimiento industrial de la Nación". Más adelante se refiere al campo que para la iniciativa ofrecen las empresas que pasarán ahora "a poder de personas cuya conducta y responsabilidad financiera e idoneidad técnica sean una garantía para su mejor funcionamiento como empresas de arraigo en el país y contribuyan a acrecentar las fuentes de producción tan necesarias para el desenvolvimiento económico de la Nación.

En la nómina de las empresas afectadas por la medida de referencia, figuran las siguientes, relacio-

nadas con la industria de la construcción:

G.E.O.P.E., Compañía General de Obras Públicas; empresa constructora de obras de ingeniería en general. Capital $ 4.000.000 y activo $ 11.800.000.

Wayss y Freytag .S A., construcciones, obras de arquitectura, caminos, etc. Capital $ 2.000.000, y activo de $ 5.615.000.

Gruen y Bilfinger, S.R.L., empresa constructora. Capital $ 1.500.000, y activo, $ 6.616.000.

Crefin, Créditos y Financiaciones S. A. fundición de hierros y aceros: Capital $ 10.000.000, y activo de $ 21.420.000.

Thyssen Lametal, S. A. Industrial y Mercantil; importación y venta de maquinarias, etc., talleres metalúrgicos. Capital $ 5.000.000, y activo $ 36.647.000.

Orbis S. A. Industrial y Metalúrgica, importación y fabricación de cocinas y calefones. Capital, pesos 600.000, y activo de $ 1.289.000.

Siemens-Schukert S. A. Compañía Platense de Electricidad, máquinas e instalaciones relacionadas con la energía eléctrica. Capital, $ 2.400.000, y activo de pesos 35.200.000.

Siemens Baunion, empresa de construcciones. Capital $ 5.000.000, y activo $ 19.538.000.

Tubos Mannesmann Ltda. S. A. importación de caños de acero y accesorios, exportación y talleres de fundición. Capital $ 5.000.000, y activo, $ 14.395.000.

NUEVAS INSTRUCCIONES A LOS AGENTES FISCALES EN CASOS DE EXPROPIACION. — En el Ministerio de Hacienda se dió a conocer un decreto del Poder Ejecutivo, en el cual se dispone que la procuración del tesoro de la Nación instruirá a los agentes y procuradores fiscales, en el sentido de "que puedan allanarse sin restricciones, en cuanto ha lugar por los principios de derecho, a los puntos periciales que las partes propongan en los juicios de expropiación por causa de utilidad pública".

Recuérdase en los fundamentos de la medida que "la modificación dispuesta por decreto Nº 17820, de fecha 6 de julio de 1944, respecto del artículo 6º de la ley Nº 189, ha sido declarada inconstitucional por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en los autos "Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires contra Carlos M. Mayer, sobre expropiación", en cuanto limita la prueba pericial a las "cuestiones de hecho relacionadas con la superficie o dimensiones del bien expropiado u otra de idéntica naturaleza", por ser contraria a la garantía de igualdad ante la ley consagrada en el artículo 16 de la Carta Fundamental".

FALLECIO UN GRAN ARQUITECTO ESPAÑOL. — A los 79 años de edad, dejó de existir en Madrid el ilustre arquitecto don Antonio Palacios Ramilo, autor de los planos del Palacio de Comunicaciones y de otros grandes edificios públicos y particulares.

Era miembro de número de la Academia de Bellas Artes de San Fernando.

ARQUITECTURA EXPERIMENTAL. — En la Universidad de Illinois (Estados Unidos), se ha iniciado una nueva etapa en la rama de los estudios arquitectónicos; hoy funciona un centro de investigaciones sobre una materia poco profundizada hasta ahora en la mayoría de las escuelas de arquitectura. Nos referimos a la construcción de casas pequeñas.

El instituto cuya creación acaba de disponer la mencionada universidad norteamericana tendrá la flexibilidad de los estudios cinematográficos de Hollywood y suficiente magnitud como para que puedan llevarse a efecto experimentos con "modelos completos", sin los gastos que exigiría una construcción al aire libre.

Las casas se construirán en secciones independientes entre sí, con techos o sin ellos (para demostraciones visuales o fotográficas). En torno a la sección principal del instituto habrá tres manzanas de construcciones de ensayo, lotes de terreno para los llamados "hogares rurales", es decir, con una pequeña granja experimental, y varios otros tipos de edificios.

De acuerdo con los planes de la Universidad de Illinois, los alumnos de la escuela de arquitectura podrán estudiar experimentalmente la calidad de los diversos materiales, la construcción, las comodidades interiores, el aspecto exterior, la distribución de las manzanas y otros problemas inherentes al urbanismo moderno.

NUEVO MATERIAL DE CONSTRUCCION EN GRAN BRETAÑA. — El periódico británico "Yorkshire Post" señala que materiales plásticos y aluminio están siendo combinados en un experimento llevado a cabo por técnicos británicos para resolver los problemas de la vivienda en el Reino Unido.

"Nuevos productos de estos materiales son exhibidos en Londres —agrega— Mr. W. Coockron, especialista en metalúrgica, que ha contribuído a proyectar un sistema de componentes de aluminio y materiales plásticos para la construcción anuncia que éstos pueden ser producidos en serie por obreros semi-especializados en fábricas de aviones sin necesidad de levantar una planta especial para ese fin. Gran Bretaña cuenta con grandes existencias de aluminio que ya no son necesarias para la producción de guerra. Mr. Coockson mostró algunas secciones de aluminio cubiertas con un material plástico, el cual ofrece mayor resistencia al calor y a la humedad que la pintura, y puede ser aplicado en varias formas. Las superficies de artefactos interiores son ahora protegidas por una mano de componente plástico liso y lavable, mientras el cemento y el estuco pueden ser imitados para revestimientos exteriores. Para levantar un edificio los componentes de aluminio y materiales plásticos son unidos entre sí. "Si se quiere edificar una casa más grande —agregó— el techo puede ser separado y colocarse otro piso en su lugar".

Por su parte, el diario "Daily Sketch" de Londres publica una fotografía mostrando una cocina hecha de aluminio y material plástico, proyectada especialmente para ofrecer todas las conveniencias posibles a las amas de casa.

IMPORTANTE

Informamos a nuestros lectores que las oficinas del CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS, y la Administración de esta Revista, funcionan de 8 a 12 y de 14 a 18 horas. Sábados, de 9 a 12.

La Dirección de esta Revista advierte a los colaboradores espontáneos que, aun cuando agradece los trabajos que se le envían para su publicación, no se hace responsable de ellos ni mantiene correspondencia sino sobre los que haya solicitado.


PARA EL FUTURO...
PREPARESE HOY!